



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMPROVISADO
D.F. A. M.R.A.C.
2009/05/22 R/2009
24/11/2009

MEMORIA

PLAN ESPECIAL para el CONTROL URBANISTICO – AMBIENTAL de los USOS



COMVISADO
Ref. no. 847051328/2009
24/11/2009

INDICE

1. MEMORIA VINCULANTE.

- 1.1. OBJETO.
- 1.2. EQUIPO REDACTOR.
- 1.3. ENCUADRE LEGAL.
- 1.4. SITUACIÓN.
- 1.5. ESTADO DE LA PROPIEDAD.
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.
 - 1.6.1. LEGISLACIÓN Y PLANENIEMIENTO QUE DESARROLLA.
 - 1.6.2. ORDENANZA QUE DESARROLLA DEL PGOU.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

- 2.1. TIPO DE ACTIVIDAD.
- 2.2. SUPERFICIES EDIFICADAS.
- 2.3. EQUIPOS FIJOS QUE PUEDAN TRANSMITIR RUIDOS.
- 2.4. DOTACIÓN
- 2.5. DESCRIPCION DE OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA.

3. CARACTERÍSTICAS DEL EMPLAZAMIENTO.

- 3.1. USOS EXISTENTES EN EDIFICIOS COLINDANTES.
- 3.2. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES COLINDANTES.
- 3.3. ACTIVIDADES PREEXISTENTES.
- 3.4. CONSIDERACIONES ESTÉTICAS.
 - 3.4.1. MORFOLOGÍA URBANA.
 - 3.4.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.
 - 3.4.3. MATERIALES.
 - 3.4.4. VEGETACIÓN.
- 3.5. UTILIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CIRCUNDANTE.
- 3.6. ACCESIBILIDAD DEL TRANSPORTE COLECTIVO.
 - 3.6.1. METRO.
 - 3.6.2. AUTOBUSES.

4. REPERCUSIONES AMBIENTALES.

- 4.1. AMBIENTALES DE CARÁCTER FÍSICO.
 - 4.1.1. RUIDO. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA.
 - 4.1.2. VIBRACIONES.
 - 4.1.3. LUMINOSIDAD.
 - 4.1.4. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.
 - 4.1.5. OTRAS EMISIONES.



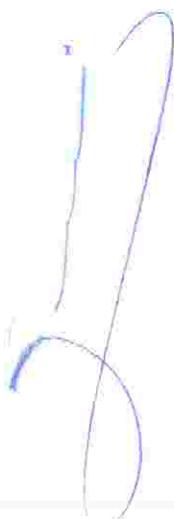
COMITÉ
SOLICITUD
24/11/2009

- 4.2. INCIDENCIA SOBRE EL TRÁFICO Y DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA. ESTUDIO DE TRÁFICO.
- 4.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES.
- 4.4. EFECTOS ACUMULATIVOS Y SINÉRGICOS.
- 4.5. EFECTOS EN LAS RELACIONES E INTERACCIONES SOCIALES.
 - 4.5.1. TRÁNSITO PEATONAL.
 - 4.5.2. SEGURIDAD CIUDADANA.
 - 4.5.3. PERMEABILIDAD URBANA.
- 4.6. EFECTOS EN LA DIVERSIDAD DE USOS.
- 4.7. EFECTOS SOBRE LA CREACIÓN DE EMPLEO.
 - 4.7.1. CUANTITATIVOS.
 - 4.7.2. CUALITATIVOS.
- 4.8. IMPACTO EN LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DEL ENTORNO.

5. MEDIDAS CORRECToras.

- 5.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.
 - 5.1.1. RUIDOS.
 - 5.1.2. VIBRACIONES.
- 5.2. IMPACTO POR INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.
- 5.3. VERTIDOS GASEOSOS.
- 5.4. GESTIÓN DE RESIDUOS.
- 5.5. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS.
- 5.6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ALUMBRADO EXTERIOR.
- 5.7. MEDIDAS SOBRE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGÍA SOLAR TÉRMICA EN LOS EDIFICIOS.
- 5.8. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO Y EL PAISAJE.

6. CONCLUSIONES.





PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2,
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMISADO
Firma: 24/05/2009
Fecha: 24/11/2009

1. MEMORIA VINCULANTE.

1.1. OBJETO.

El presente Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de los Usos (en adelante el "Plan Especial" o el "PECUAU") determina y establece las condiciones técnica-urbanísticas de la implantación del Uso Compatible Comercial PC-3 en edificio exclusivo en una parcela sujeta a la ordenanza ZU-AE-2, dentro del Plan Parcial PP-6 Regordoño, que tal y como queda establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (en adelante el "PGOU"), publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante el "B.O.C.M.") con fecha 6 de abril de 2009, podrá ser implantado previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

A estos efectos, el Plan Especial identifica y delimita la incidencia y repercusiones sobre el medio ambiente urbano (tráfico, ruidos, vibraciones, luminosidad, emisiones, gases, plazas de aparcamiento, incidencia de los usos, etcétera), especialmente en el entorno inmediato de dicha implantación, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras pertinentes para garantizar, y poder ser autorizado, que la implantación del uso compatible no introduce unos factores perniciosos, antes inexistentes, en la población residente y transeúnte de la zona, así como en edificios colindantes.

Como Plan Especial definidor de la incidencia medioambiental de la implantación del Uso Comercial PC-3, uso compatible en edificio exclusivo, incorpora el siguiente contenido sustantivo:

- a) Descripción de la actividad (Uso Comercial con aparcamiento en superficie), con especial definición de sus características cualitativas y cuantitativas, posicionamiento, incidencia ambiental etcétera.
- b) Características del emplazamiento y sus relaciones con el entorno.
- c) Repercusiones ambientales a las que puede dar lugar dicha implantación (tráfico, ruidos, vibraciones, emisiones, etcétera).
- d) Definición de las medidas correctoras que, en su caso, sean precisas, y su justificación.

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 27 de julio de 2001), como por el PGOU de Móstoles, publicado en el B.O.C.M con fecha 6 de abril de 2009, y la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El PGOU de Móstoles, en el artículo 1.8.1 del Tomo Gestión, Capítulo II, hace referencia al contenido de los Planes Especiales, que deberán llevar a cabo:

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



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMPROVADO
Ref. 0513297/2009
24/11/2009

1.2. EQUIPO REDACTOR.

El autor del presente trabajo es D. Roberto Rábano Domínguez, Arquitecto titulado en Urbanismo y Edificación, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 15628 y domiciliado profesionalmente, a efectos de notificaciones, en Madrid, en la calle O'Donnell 4, oficina 6, 28009 de Madrid.

1.3. ENCUADRE LEGAL.

Teniendo en cuenta que el presente Plan Especial tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio, así como los instrumentos generales de planeamiento, serán de aplicación:

Legislación Estatal:

- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares. DECRETO 635/1964, de 5 de marzo, del Ministerio de Vivienda. Boletín Oficial del Estado (en adelante "B.O.E.") de 25 de marzo de 1964.
- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. de 31 de enero de 1979.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. DECRETO 2187/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. de 18 de septiembre de 1978.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. DECRETO 3288/1978, de 25 de agosto, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. B.O.E. de 31 de enero de 1979.
- Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Repárcelaciones, en ejecución de la Disposición Final Única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. DECRETO 304/1993, de 26 de febrero, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. B.O.E. de 18 de marzo de 1993.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo. REAL DECRETO 2/2008, de 20 de junio, del Ministerio de la Vivienda. B.O.E. de 26 de junio de 2008.

Legislación Autonómica:

- Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. LEY 9/1995, de 28 de Marzo, de Presidencia de la Comunidad. B.O.C.M. de 11 de abril de 1995. Derogada por la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo los títulos II, III y IV que continúan en vigor en su integridad.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. B.O.C.M. de 27 de julio de 2001.

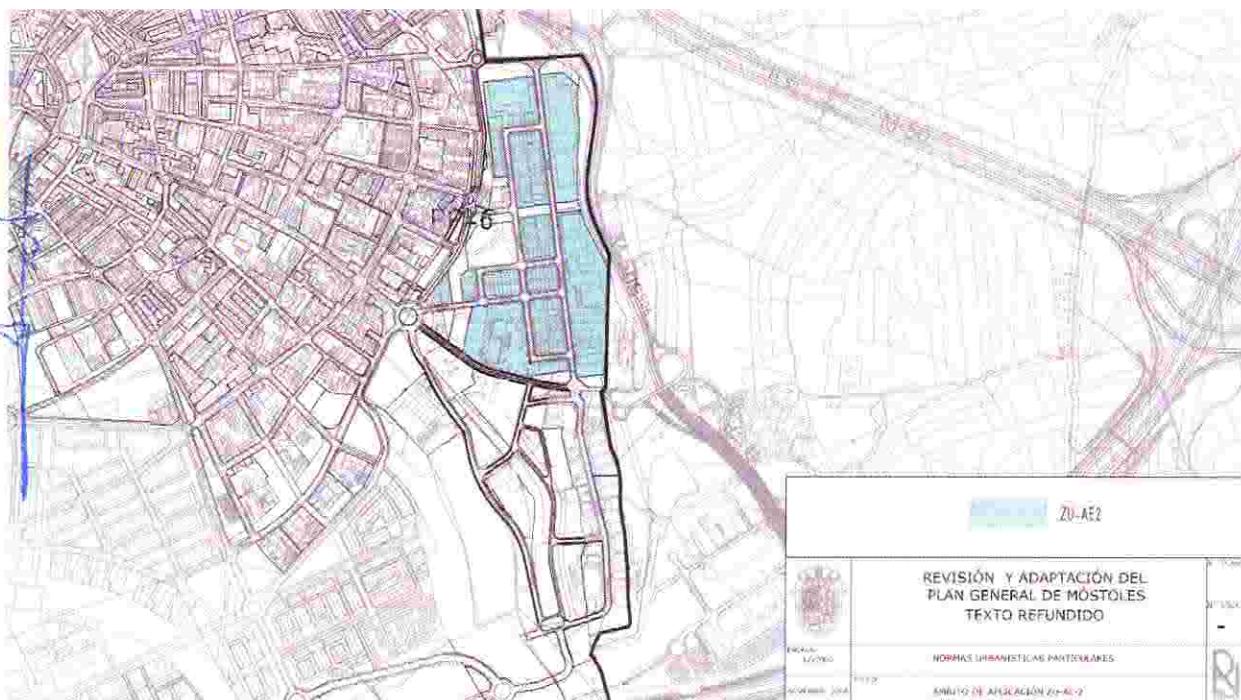


COMISSIONADO
TOMA DE DECISIONES

- Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las Modificaciones Puntuales No Sustanciales de Planeamiento Urbanístico. B.O.C.M. de 29 de junio de 2008.
- Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, publicado en el B.O.C.M con fecha 6 de abril de 2009.
- Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. B.O.C.M. de 1 de julio de 2002.

1.4. SITUACIÓN.

La parcela objeto del Plan Especial se sitúa la calle Regordoño nº 2, en el municipio de Móstoles, en el área recogida en el Plan Parcial PP-6 de Regordoño y que ha sido incorporada en el PGOU como suelo Urbano de ordenanza ZU-AE2 (en adelante la "Parcela"). El suelo se clasifica en el PGOU como Suelo Urbano Consolidado. La parcela se encuentra también dentro del Área Homogénea 9.1.





PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

CONVALIDADO
Folio: 1234567890
Fecha: 28/11/2009

El ámbito que incluye el presente Plan Especial abarca la totalidad de la finca de referencia catastral nº 843620VK2683N0001QG, que a continuación se detalla:

Referencia Catastral	Superficie Según Catastro
843620VK2683N0001QG	3.294,00 m ²
TOTAL ÁMBITO Plan Especial	3.294,00 m²

La Parcela se constituye como única parcela, conformando una finca de forma rectangular casi perfecta, que tiene frente al OESTE con la Calle Regordoño en línea recta de 35,00 m; al NORTE en línea recta de 93,73 m con la finca catastral 843631VK2683N0001LG; al ESTE en línea recta de 36,75 m con el límite del término municipal de Móstoles; al SUR en línea recta de 88,06 m con la parcela de zona verde pública; y con una extensión superficial de 3.294,00 m².

Se incluye en el plano de implantación, levantamiento topográfico realizado por la empresa de Topografía 2M TOPOGRAFÍA Y MEDICIONES, S.L., con domicilio en la Plaza del Mar Caspio 3, local 4, 28820 de Coslada (Madrid).





1.5. ESTADO DE LA PROPIEDAD.

Ver Anexo 3, punto 1.5. Estado de la Propiedad.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.

1.6.1. LEGISLACIÓN Y PLANENIEMTO QUE DESARROLLA

Las normas urbanísticas del vigente PGOU de Móstoles incorporaron, entre otros instrumentos de mayor eficacia preventiva para la protección del medio ambiente, los planes especiales para el control urbanístico ambiental de determinados usos, concibiéndose el PGOU como un proceso continuo y progresivo de planeamiento.

Con los planes especiales para el control urbanístico-ambiental de los usos se trató de establecer un control ambiental previo a la implantación de aquellos usos que pudieran desvirtuar las características de una zona de la ciudad en función de los usos cualificados existentes, por lo que su aprobación debe efectuarse con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia de edificación o actividad.

Más concretamente, en la Parcela objeto del presente Plan Especial, donde se aplica la ordenanza ZU-AE-2, se establecen una serie de usos compatibles en edificio exclusivo – uno de los cuales es el Comercial PC-3- “*previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno*”.

También se dice en dicha ordenanza ZU-AE-2:

“Cambio de uso predominante.

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo, que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo.”

Este punto de la Ordenanza ZU-AE-2 no resulta de aplicación a la Parcela, por cuanto que la misma se encuentra sin edificar y sin que haya existido un uso previo o una desaparición o traslado de actividades existentes.

En la normativa urbanística, los planes especiales son considerados como planeamiento de desarrollo que, según la jurisprudencia, tienen un límite legal consistente en no poder sustituir a



COMISIÓN
VISADO

los planes generales municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio. Esto hace que, en ocasiones, los aspectos susceptibles de consideración y ordenación por un plan especial sean tan amplios que resulte difícil diferenciarlos de los planes de ordenación integral del territorio, consistiendo esa diferencia, básicamente, en la especificidad del objeto que tienen: una determinada y concreta operación urbanística al servicio de una concreta finalidad, ya sea de protección, reforma interior, saneamiento, etc. Pero en este caso, es desde el propio PGOU donde se establece que es el Plan Especial el instrumento adecuado para justificar la implantación del uso comercial PC-3, compatible con el uso predominante de Industria, talleres y almacenes.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante "LS"), mantiene estas características de los planes especiales, resultando, en ocasiones, difícil aplicar sus preceptos a la tramitación de los Planes Especiales Para el Control Urbanístico-Ambiental de los Usos, considerados como instrumento de control previo a la concesión de las licencias de edificación o actividad.

De las particularidades de los PECUAU se pueden señalar las que se reflejan en su formulación (realizada por particulares mediante la presentación de un proyecto, cuyo fin es la concesión de una licencia de edificación o actividad) o en su vigencia (que debe ser limitada al tratarse su existencia de un requisito previo para el otorgamiento de una determinada licencia urbanística).

Las características de los Planes Especiales se definen en el artículo 1.8 del Capítulo II del Tomo de Gestión del PGOU de Móstoles. En el PGOU no existe mención explícita a los Planes de Estudio en la zona de ordenanza ZU-AE-2, por lo que, por similitud, se seguirán, entre otras cuestiones, sus exigencias y objetivos.

Son de aplicación las determinaciones del PGOU de Móstoles y Planeamiento de Desarrollo que afecten a esta área.

TOMO GESTIÓN. CAPITULO II.

Artículo 1.8.1. Planes Especiales en la zona de Ordenanza ZU-AE-3

Objetivo.- Se trata de Planes Especiales cuya única finalidad es garantizar que el diseño y desarrollo propuestos para la transformación a uso Terciario admitida por la Ordenanza es compatible funcionalmente con el entorno, lo que exige que en el Plan Especial lleve a cabo:

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

El Ámbito del Plan Especial podrá reducirse al de una parcela.

Las Determinaciones serán las indicadas en la Ordenanza propia.

1.6.2. ORDENANZA QUE DESARROLLA DEL PGOU

El presente Plan Especial desarrolla la Ordenanza Zonal ZU-AE-2, concretamente en el Sector "Plan Parcial PP-6 Regordoño".



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COPIA VIGADO
HA/051328/2009
24/11/2009

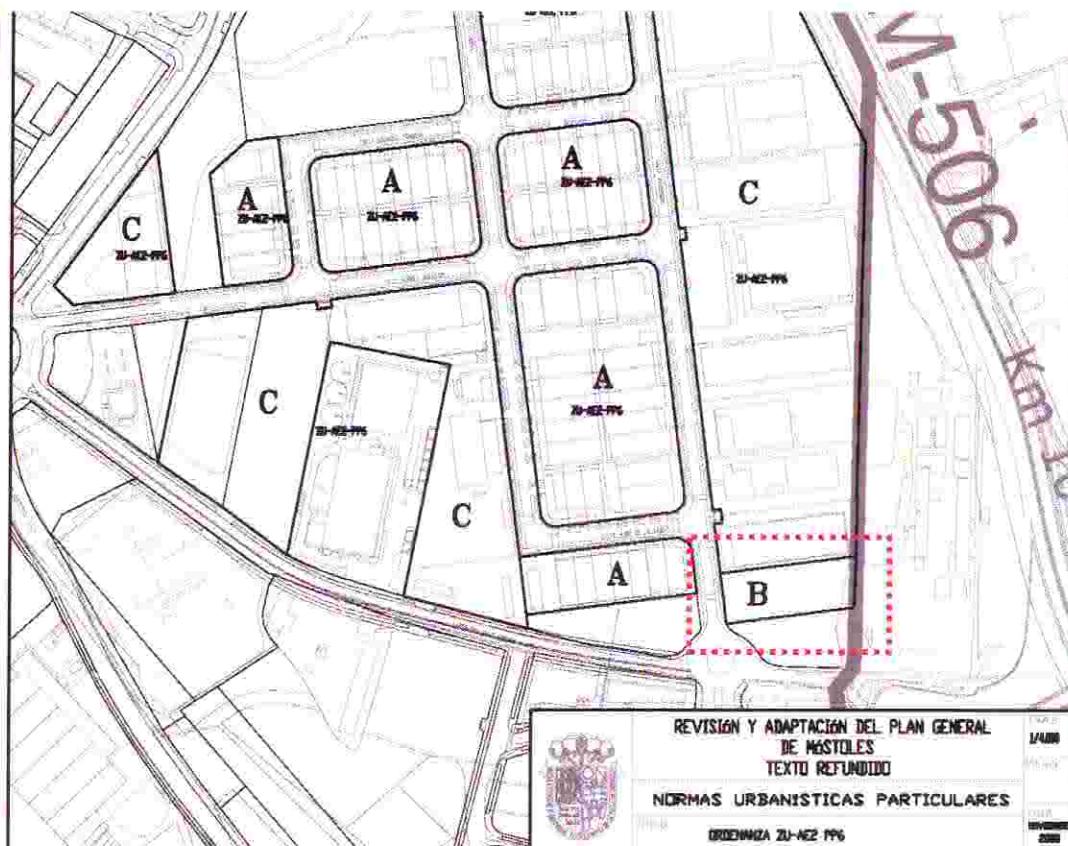
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

El presente Plan Especial desarrolla la implantación de un uso definido como compatible COMERCIAL PC-3 en edificio exclusivo en una parcela situada en la calle Regordoño nº 2 de Móstoles.

La asignación de usos se establece en desarrollo de la Ordenanza ZU-AE-2 del PGOU, analizando la compatibilidad funcional con el entorno de uso predominante industria, talleres y almacenes, de un edificio de uso exclusivo comercial.

2.1. TIPO DE ACTIVIDAD.

Mediante el presente Plan Especial se permite la implantación en la Parcela de un EDIFICIO COMERCIAL (tipo PC-3) en edificio exclusivo, debiendo ser respetados la totalidad de los parámetros establecidos por la ORDENANZA ZU-AE-2 para el Sector del Plan Parcial PP-6 Regordoño, grado 2: Industria media (antiguo tipo B).



ORDENANZA ZU-AE-2 PP6 REGORDOÑO.



COMPROBADO
SANTO DOMINGO DE LA CALZADA
11/11/2009

Determinaciones de ordenación de la edificación. Ordenanza ZU-AE-2 PP6 REGORDÓN:

- Alineaciones y rasantes: Serán las indicadas en el plano de alineaciones del Plan General y, con carácter subsidiario, en el del Plan Parcial del sector del que proceden.⁽¹⁾
- Altura máxima.- La altura máxima será de 12 m. Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura.⁽²⁾
- Edificabilidad.- Será la resultante de aplicar sobre la parcela neta un coeficiente de edificabilidad de 0,9 m²/m² en grado primero y 0,75 m²/m² en grados segundo y tercero.⁽³⁾
- Frente mínimo.- El frente mínimo será de 10 metros.⁽⁴⁾
- Multiempresas.- Se admite la subdivisión de un mismo edificio en las mismas condiciones que las especificadas en la ordenanza ZU-AE-1.⁽⁵⁾
- Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 80% en grado 1º y 60% en grados 2º y 3º.⁽⁶⁾
- Parcela mínima / máxima.- La parcela mínima será de 200 m² y la máxima de 1.000 m² en grado 1º y entre 1.000 m² y 3.000 m² en grado 2º, y mayor de 3.000 m² en grado 3º.⁽⁷⁾
- Retranqueos: El retranqueo mínimo será de 5 m. a lindero frontal y a vía pública y 3m al resto de los linderos.⁽⁸⁾

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

- (1) El edificio respeta las alineaciones y rasantes del PGOU y del Plan Parcial PP-6 Regordón.
- (2) La altura máxima será de 12 m. El uso comercial no necesita para su correcto funcionamiento mayor altura.
- (3) Por lo que la edificabilidad será de $3.294 \times 0,75 = 2.470,50 \text{ m}^2$. Además le es de aplicación los coeficientes de homogeneización del Área Homogénea 9.1, que establece una edificabilidad de $1\text{m}^2/1,81\text{m}^2$ para los usos comercio, ocio y hostelería. Por lo que $2.470,50/1,81 = 1.364,91\text{m}^2$.
- (4) El frente mínimo será de 10 metros.
- (5) Al implantarse un único edificio de uso exclusivo comercial, no le es de aplicación este punto.
- (6) La ocupación máxima será de $3.294,00 \text{ m}^2 \times 60\% = 1.976,40 \text{ m}^2$.
- (7) La Parcela, según resultado de la parcelación efectuada con el Plan Parcial PP6 es de 3.294 m^2 .
- (8) Se respetan los retranqueos, 5 metros a lindero frontal (vía pública) y 3 metros al resto de los linderos.

Las plazas de aparcamiento a reservar serán de una por cada 25 m² de superficie de venta, de acuerdo al artículo VIII. 7.21. USO PORMENORIZADO COMERCIAL, del Tomo 2 de Normas Urbanísticas Generales (en adelante las "NN.UU."), punto 21 "Aparcamiento".

Por lo que de acuerdo al proyecto que se quiere desarrollar en la parcela el número de plazas será de $927,80\text{m}^2$ (superficie útil sala de venta) / 25 = 37 plazas. Está prevista la creación de 39 plazas en proyecto, por lo que se cumple con la dotación mínima.



COMPROVADO

Ref. 84/0513286/2009
24/11/2009

2.2. SUPERFICIES EDIFICADAS.

A continuación se detallan los USOS establecidos por el presente Plan Especial:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
	Planta baja
Almacén	304,12
Servicios	68,85
Sala de ventas	961,02
Altillo instalaciones	72,00
Total computable	1.333,99
Total no computable	72,00

Total edificio	1.405,99
----------------	----------

Superficie parcela	3294,00
Edificabilidad según ordenanza ZU-AE-2 PP6, GRADO 2	75%
Coeficiente de homogeneización Área Homogénea 9.1	1,91
Total permitido PLAN ESPECIAL	1.364,91 m ²

SUPERFICIE POR COMPATIBILIDAD DE USO				
USO GENERICO	CATEGORIA	Superficie máxima	%	COMPATIBILIDAD
Abastecimiento y consumo	Comercial PC-3	1.364,91	100%	Compatible en edifi- cio exclusivo

Se permite, por tanto, el uso genérico Abastecimiento y Consumo, categoría Comercial PC-3, con una superficie de hasta 1.364,91 m², cumpliéndose con las prescripciones establecidas para la Ordenanza ZU-AE-2, para la zona del Plan Parcial PP-6 Regordoño, del PGOU.

El edificio que se quiere implantar tiene una superficie construida total de 1.405,99m², con una edificabilidad de 1.333,99m². La superficie no computable a efectos de edificabilidad es de 72,00m². Esta superficie no computable corresponde a un altillo para instalaciones.



COMPROVADO
Sello de la D.G. de Urbanismo y Sostenibilidad
Ref.: BVD51308/2009
24/11/2009

2.3. EQUIPOS FIJOS QUE PUEDAN TRANSMITIR RUIDOS.

Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones son:

- Equipos que se instalarán bajo la cubierta del edificio y sobre el almacén en un altillo técnico, destinado a instalaciones de climatización y compresor del frío industrial. Se instalarán de forma que se protejan en el espacio habilitado para ello en el bajo cubierta, para evitar la emisión de ruidos al exterior. Se montarán sobre bancadas aisladas acústicamente para evitar la trasmisión de vibraciones al edificio.

Dicha instalación se realizará conforme al CTE-DB-HS3, siendo el nivel sonoro equivalente estandarizado ponderado producido por las instalaciones inferior a 30 dBA cuando los conductos discurren contiguos a locales habitables. Asimismo, se cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente y Contaminación Acústica.

2.4. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se realiza un estudio de las plazas de aparcamiento necesarias para la correcta dotación del presente Plan Especial.

Las plazas de aparcamiento a reservar serán de una por cada 25 m² de superficie de venta, de acuerdo al artículo VIII. 7.21. USO PORMENORIZADO COMERCIAL, del Tomo 2 de Normas Urbanísticas Generales, punto 21 "Aparcamiento".

Por lo que de acuerdo al proyecto que se quiere desarrollar en la parcela el número de plazas será de 927,80m² (superficie útil sala de venta) / 25 = 37 plazas. Está prevista la creación de 39 plazas en proyecto, por lo que se cumple con la dotación mínima.

Conforme a las determinaciones del presente Plan Especial, de materializarse sobre la Parcela la totalidad de la edificabilidad permitida, sobre la misma debería preverse una dotación de una plaza por cada 25m² de superficie de venta; todo ello cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo V.16 APARCAMIENTOS de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se desarrolla el aparcamiento en superficie, con el acceso y la salida de tráfico situados en la Calle Regordoño. Estos aparcamientos podrán cubrirse con marquesinas, cumpliendo con las condiciones establecidas en el art. V16.7 CUBRICIÓN DE APARCAMIENTOS de las NN.UU. del PGOU.

Las plazas de aparcamiento en superficie, a efectos de cálculo, tendrán unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,80 metros, según lo establecido en el Artículo VIII.9.2.4. USO PORMENORIZADO APARCAMIENTO. El espacio de las plazas de aparcamiento mínimo será de 2,25 x 4,50 metros para vehículos pequeños y 2,40 x 5,00 metros para vehículos grandes.

2.5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA.

Se reserva una zona interior de carga y descarga con dársena para 2 vehículos, situada en la parte posterior de la Parcela, en cumplimiento de los artículos V.16.4 CARGA Y DESCARGA y VIII.7.2.1. USO PORMENORIZADO COMERCIAL de las NN.UU del PGOU.



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMARCA
CONSELLERIA DE
DEPARTAMENTO DE
BAJO DIAZ
VISADO

"Los locales con una superficie construida total de 1.000 m² ó superior, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios reservados con las operaciones de carga y descarga. La capacidad mínima será de 2 vehículos de 3.500 Kg. de carga máxima por cada 1.000 m² construidos, incrementándose en una plaza más por cada 500 m² ó fracción de superficie comercial."

"Cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²) se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga que, se aumentará en una dársena más, por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) o fracción superior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Las dársenas tendrán unas dimensiones no inferiores a siete metros (7 m.) de longitud y a cuatro metros (4 m.) de fondo y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el tráfico y el acceso de otros vehículos."

El acceso se realiza desde la calle Regordoño y a través del espacio del aparcamiento en superficie.

Se concluye que las operaciones de carga y descarga se desarrollarán en el interior de la Parcela en dimensiones adecuadas para la realización de maniobras, no afectando al tráfico del entorno del Plan Especial.



CON
VISADO
Folio ref.: 6A/0833281/2009
24-A-17-2009

Parcela Colindante C/. Regordoño, 6

Localización:



Datos Catastrales y Usos

DATOS CATASTRAL						
Catastro de Madrid						
Censo de población y vivienda						
Censo de población y vivienda						
Parcela	Nº	Nombre	Límites	Uso	Superficie	Altitud
6	6	REGORDOÑO 6	Regordoño, 6	Edificio	1.441,00 m ²	700



COPIA
VISADO
FOLIO 061228/2009
FECHA 12/11/2009

Parcela Colindante C/. Juan de la Cierva, 1

Localización:





Copia digitalizada por el Ayuntamiento de Madrid

En cuanto a sus características urbanísticas, los 2 edificios situados al norte son de tipología de edificación aislada, mientras que el edificio situado en la calle Juan de la Cierva es de tipología edificación adosada.

Los edificios colindantes, alternan el Uso Industrial con el Uso Comercio y Aparcamiento. Los usos son, según datos catastrales, los siguientes:

- Edificio en calle Regordoño, 4:
 - Aparcamiento: 2.240 m².
 - Comercio: 1.187 m².
 - Industria: 108 m².
 - Oficina: 280 m².
 - Almacén: 234 m².
- Edificio en calle Regordoño, 6:
 - Almacén: 1.916 m².
 - Oficina: 572 m².
- Edificio en calle Juan de la Cierva:
 - No hay datos catastrales.

De lo anterior se comprueba que, en el entorno cercano, se alternan los usos industrial-almacén con el de comercio y aparcamiento.

Se puede concluir, por tanto, que el establecimiento del Uso Compatible Comercial PC-3 establecido en el presente Plan Especial está ya presente en el entorno, además de contribuir a diversificar la oferta de servicio en la zona.

3.2. UTILIZACIÓN DE LOS LOCALES COLINDANTES.

Por tratarse de una Edificación de Obra Nueva y exenta no existen locales inferiores o superiores colindantes con Uso.

3.3. ACTIVIDADES PREEXISTENTES.

Se trata de un solar vacante, por tanto sin edificar, cñéndose el ámbito del Plan Especial al ámbito de la Parcela sita en la Calle Regordoño nº2, por lo que no se produce un cambio de uso ni circunstancia alguna que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, por lo que no le afecta el siguiente punto de la ordenanza ZU-AE-2.

"Cambio de uso predominante.



CONVOCADO

La implantación de nuevas actividades basada en las determinaciones de usos compatibles en edificio exclusivo, que diera lugar a la desaparición o traslado de actividades existentes, requerirá la evaluación previa de su viabilidad en base al impacto urbanístico del nuevo uso autorizable y de las consecuencias sociales que se deriven del cambio de calificación, sustanciada en estudio específico que dará lugar, en su caso a medidas correctoras articuladas mediante convenio urbanístico o cualquier otro instrumento de concertación amparado en la legislación vigente, que deberá adjuntarse como anexo al instrumento urbanístico requerido para su desarrollo."

3.4. CONSIDERACIONES ESTÉTICAS.

3.4.1. MORFOLOGÍA URBANA.

El presente Plan Especial se encuentra enclavado en el ámbito del Plan Parcial PP-6, en el área conocida como Polígono Industrial Prado-Regordoño de Móstoles. Este polígono se encuentra ubicado junto a importantes infraestructuras viales como son la M-50, la R-5 y la M-506. La Calle de Regordoño es la vía principal del polígono, que vertebraba longitudinalmente el mismo.

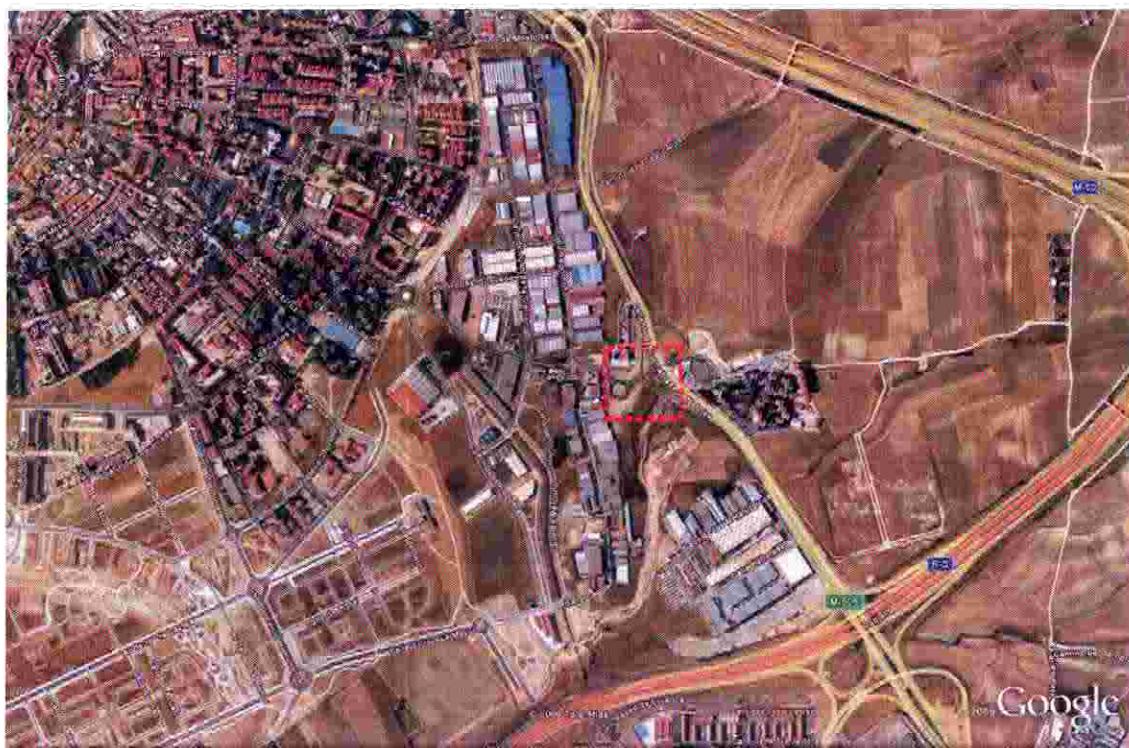


FOTO AÉREA. FUENTE: GOOGLE EARTH.

En el trazado de la ordenación predominan los viales en forma de retícula alargada en sentido Norte-Sur, siendo el eje principal la calle Regordoño.



COPIA VIGADO
BAUTIZADA
20/11/2009

Se trata de un sector muy compacto de uso industrial con manzanas muy grandes y parcelas regulares de dimensiones variadas.

Hay zonas verdes residuales y espacios libres sin edificar (la Parcela se encuentra en el límite del municipio), no existiendo zonas verdes de relevancia en cuanto a su uso y conservación.

3.4.2. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

La tipología predominante en el polígono es la nave industrial aislada o adosada.

La ocupación de las parcelas es alta, ya que la mayoría tiene una ocupación de hasta el 80%, siendo un conjunto muy compacto y densamente edificado.

La configuración de la edificación propuesta en el presente Plan Especial se ajusta a estos criterios, ya que no modifica las características volumétricas, de ocupación o retranqueos permitidos en la ordenanza ZU-AE-2.

3.4.3. MATERIALES

Los materiales predominantes en el entorno son los propios del uso industrial/terciario.

Las fachadas no responden a una unidad estética, ya que hay fachadas de paneles de hormigón prefabricado, de chapa metálica, de bloques, ladrillo, etc.

Las cubiertas son predominantemente a dos aguas y metálicas.

Los materiales que se definen en el presente PECUAU son similares a los empleados en el entorno.

3.4.4. VEGETACIÓN

No existe vegetación relevante en la Parcela ámbito del Plan Especial, y por tanto que deba conservarse.

El polígono industrial carece de zonas verdes de relevancia. Las parcelas verdes más cercanas, que son la colindante al sur con la Parcela objeto del Plan Especial y la situada enfrente de esta en la calle Regordoño, se están utilizando actualmente como aparcamiento en superficie. Estando la parcela colindante sin vegetación relevante (algún arbusto de escasa identidad). En la parcela situada enfrente hay unos árboles junto a su linderío sur.

3.5. UTILIZACIÓN DE LA POBLACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CIRCUNDANTE.

El uso fundamental del espacio circundante es la Calle Regordoño, que sirve de acceso a las edificaciones industriales y comerciales, ya que nos encontramos en un entorno industrial terciario.



COPIA VIGADA
Fechado: 20/11/2009

Por tanto, el uso fundamental para la población es el acceso a los puestos de trabajo ubicados en los edificios colindantes y la prestación de los servicios de cada una de las empresas o negocios existentes en el entorno.

Las zonas verdes situadas en el entorno inmediato al área del presente Plan Especial no funcionan como tales, sino como espacios residuales que se están usando como aparcamiento.

3.6. ACCESIBILIDAD DEL TRANSPORTE COLECTIVO.

3.6.1. METRO

Línea 12. Estación Pradillo. 2.000 metros.

Línea 12. Estación Manuela Malasaña. 1.900 metros.

3.6.2. AUTOBUSES

Línea 525. Móstoles (por hospital) – Fuenlabrada.

Línea 526. Móstoles (por Renfe) – Fuenlabrada.



CON
VISADO
20-09-09
6A/051378/2009
3-12-2009

4. REPERCUSIONES AMBIENTALES.

4.1. AMBIENTALES DE CARÁCTER FÍSICO

La actividad e instalaciones pueden incidir sobre el medio ambiente a través de los siguientes factores:

4.1.1. RUIDO. PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA.

La implantación del uso Comercio en lugar del uso Industria mejora la situación frente al ruido según la clasificación de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica del Tomo 3: Ordenanzas Generales, del PGOU, pasando de una clasificación de Área Ruidosa a Área Tolerablemente Ruidosa.

Está previsto el uso de Aparcamiento en superficie en la Parcela, tanto por los trabajadores del comercio, como por los clientes del mismo, así como el acceso de vehículos de mercancías a la zona de carga y descarga.

Se pueden producir efectos exteriores debido a la utilización de los vehículos: producción y transmisión de ruidos al entorno. Se acompaña estudio de tráfico y ruido justificativo de la previsión de la evolución de la situación acústica como ANEXO 2.

4.1.2. VIBRACIONES.

Se prevé la instalación de maquinaria de aire acondicionado y de producción de frío industrial para los productos almacenados en el comercio.

La maquinaria instalada susceptible de emitir vibraciones se colocará sobre muelles antivibratorios, se ubicarán en altillos bajo cubierta y sobre el espacio del almacén, por lo que la emisión de vibraciones puede considerarse nula.

4.1.3. LUMINOSIDAD.

No se prevé ninguna incidencia adicional por la implantación del uso comercial en edificio exclusivo, ya que las condiciones de implantación son las mismas que si se tratara de un edificio de uso industrial, al no variarse las condiciones volumétricas de ocupación o edificabilidad contenidas en la ordenanza ZU-AE-2.

4.1.4. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

Instalaciones de ventilación del edificio: gases, vapores y evacuación de aire caliente o enrarecido. No se prevé un aumento por la actividad comercial, sino una disminución con respecto al uso industrial, ya que solo se prevé maquinaria de aire acondicionado, de producción de frío en el altillo bajo cubierta de instalaciones y las cámaras de frescos y congelados en la planta baja del almacén.

4.1.5. Otras Emisiones.

Se prevé la emisión de los siguientes vertidos o emisiones:

- Vertido de aguas residuales.



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMISADO
2010/11/24 11:29:00

- Producción de residuos sólidos urbanos.

En el capítulo de medidas correctoras se especifican las medidas adoptadas para neutralizar las incidencias antes relacionadas.

4.2. INCIDENCIA SOBRE EL TRÁFICO Y DEMANDA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA. ESTUDIO DE TRÁFICO.

Se acompaña Estudio de Tráfico como ANEXO 1. El estudio de tráfico ha sido realizado por TEMA Grupo Consultor, S.A.

A continuación se indican algunos de los datos del estudio de tráfico:

1. Tráfico en el vial de acceso:

Ante la inexistencia de información sobre el tráfico en el vial de acceso al futuro supermercado se ha realizado un aforo en las horas punta de acceso al supermercado: viernes de 18:00 a 21:00 horas y sábado de 11:00 a 14:00 y de 18:00 a 21:00 horas,

2. Estimación de la demanda atraída por el supermercado:

Aceptando una frecuentación de 750 visitantes/semana/100 m² de sala de ventas, y teniendo en cuenta la superficie prevista para la sala de ventas, 927,80 m², el supermercado atraerá 6.958,50 visitantes semanales, de los cuales 6.262,65 acudirán en vehículo privado.

La ocupación de los vehículos de los visitantes se estima en 2,1 visitantes/vehículo. Se tendrá un tráfico de 2.982 coches/semana.

El sábado es el día punta de tráfico, día que se produce el 21,5% del tráfico semanal. El supermercado en proyecto en Móstoles atraerá 641 coches en un sábado medio.

Dentro del sábado, la hora punta se produce de 12:00 a 13:00 horas, con un 10% del tráfico diario, por lo tanto en la hora punta del sábado accederán 64 coches al supermercado.

En viernes, el tráfico que accede es del 18,5% del tráfico semanal, con lo que el tráfico, en un viernes medio, será de 552 coches.

En viernes, la hora punta se produce de 18:00 a 19:00 horas, con un 10,1% del tráfico de dicho día, por lo que en viernes el tráfico a la hora punta será de 56 coches.

3. Impacto en el vial de acceso

Para el establecimiento del impacto del tráfico atraído por el nuevo supermercado en el vial de acceso se acepta:

- Un 75% accede (entra y sale) por la carretera de Fuenlabrada desde el Casco Urbano.



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMITISADO
2009/11/2009

- Un 20% accede (entra y sale) por la carretera de Fuenlabrada desde la M-506.
- Un 5% accede (entra y sale) por la calle Regordoño.

4. ANÁLISIS DE NECESIDADES DE APARCAMIENTO

Dada la dimensión del supermercado (927 m² de sala de ventas), una mayoría de los visitantes realizarán compras diarias de menor duración de las que se tienen en hipermercados.

Sobre la base de una duración media de la compra oscilando entre 30 minutos y 40 minutos, y aceptando una duración media del aparcamiento de 35 minutos (0,58 horas), se tendrán unas necesidades de aparcamiento de:

- 37 plazas (0,58 · 64) en la hora punta del sábado
- 32 plazas (0,58 · 56) en la hora punta del viernes

Inferiores a las 39 plazas previstas en el Proyecto e iguales a las 37 que como mínimo son necesarias según las NNUU.

4.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACTIVIDADES.

Según el Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (en adelante la "Ley 2/2002"), dedicado a las "Actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la comunidad de Madrid", el Uso Comercial no está incluido entre dichas actividades, por lo que no es necesario someter este Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental de actividades.

No obstante, se justifican a continuación las repercusiones ambientales citadas en la Ley 2/2002:

a) Incremento de las emisiones a la atmósfera.

La implantación del uso compatible Comercial supone una disminución en la cantidad de gases emitidos a la atmósfera.

Las medidas correctoras que se tomarán en la emisión de gases a la atmósfera se detallan más adelante.

b) Incremento de los vertidos de aguas residuales.

La implantación del uso compatible Comercial supone una disminución en la cantidad de aguas residuales generadas.

Las medidas correctoras que se tomarán en la protección de recursos hidráulicos y vertidos de aguas de saneamiento de redes fecales y pluviales se detallan más adelante.

c) Incremento de la generación de residuos.

Los residuos generados por la actividad comercial se consideran como residuos domiciliarios (artículo 20 del Título II "Residuos" de la Ordenanza General de



COMPROVADO
Firma del autorizado

Protección del Medio Ambiente del PGOU), por lo que la implantación del uso compatible Comercial supone una disminución en la cantidad de residuos generados.

Las medidas correctoras que se tomarán para el tratamiento de los residuos se detallan más adelante.

d) Incremento de la utilización de recursos naturales.

No hay árboles ni elementos vegetales de consideración en la Parcela objeto del presente Plan Especial.

La actuación prevista no supone una modificación sustancial de las características morfológicas del terreno o el paisaje.

e) Afección a áreas incluidas en el Anexo Sexto.

No resulta de aplicación, ya que, según la Ley 2/2002, son áreas especiales:

- a) Los Espacios Naturales Protegidos declarados por la normativa del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- b) Los Montes de Régimen Especial según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- c) Las Zonas húmedas y embalses de la Comunidad de Madrid, catalogados de acuerdo a la Ley 7/1990, de 28 de junio, de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad Autónoma de Madrid, y sus ámbitos ordenados.
- d) Las Zonas declaradas al amparo de las Directivas Comunitarias 79/409, relativa a la conservación de las aves silvestres y 92/43, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

4.4. EFECTOS ACUMULATIVOS Y SINÉRGICOS.

La implantación del Uso Comercial y aparcamiento en superficie sobre el entorno genera una diversidad de usos y, por tanto, de actividades, que complementan el entorno de una forma más eficaz.

El Uso Comercial, aunque presente en la parcela colindante al norte, ahora es residual, ya que los establecimientos comerciales presentes en la zona están ligados al uso genérico productivo o son del tipo bares-restaurantes, no existiendo un comercio similar en el entorno del uso genérico ABASTECIMIENTO Y CONSUMO, categoría PC-3 "Comercio medio hasta 2.500m²".

Con la implantación de este Uso comercial se pretende aumentar la oferta de servicios, tanto a los trabajadores del entorno, como a los clientes de las empresas situadas en el polígono industrial.

El uso aparcamiento además de dar respuesta a una necesidad de dotación por las propias características del edificio produce un efecto sinérgico ya que aumenta las posibilidades de aparcamiento a los edificios colindantes.



CON
VISADO
24/11/2009

4.5. EFECTOS EN LAS RELACIONES E INTERACCIONES SOCIALES.

A continuación se justifican los efectos en las relaciones e interacciones sociales, a partir de los siguientes aspectos:

4.5.1. TRÁNSITO PEATONAL.

El tránsito peatonal no se ve afectado negativamente por la implantación en su relación con la Calle Regordoño, ya que se prevé que la mayoría de los usuarios del comercio se desplacen en coche, si bien los trabajadores de las industrias cercanas es posible que vengan andando; no se prevé un aumento significativo del tránsito peatonal.

Además, la configuración de la Parcela, abierta y sin vallado al exterior (se vallará solo con las parcelas colindantes al norte y al este, dejando sin vallar el linderío a la calle y al espacio libre al sur), realiza las veces de vestíbulo abierto como espacio de desahogo y de relación con el espacio público de la calle.

Todo el ámbito del presente Plan Especial es accesible para los peatones y para las personas con discapacidad, según la normativa vigente en la materia.

4.5.2. SEGURIDAD CIUDADANA.

La implantación es neutra en cuanto a la seguridad ciudadana, puesto que la implantación de un comercio de Abastecimiento y Consumo no supone un incremento ni un deterioro para la seguridad ciudadana en el entorno.

4.5.3. PERMEABILIDAD URBANA

Se aumenta la permeabilidad urbana, puesto que, aunque el edificio y la Parcela son de titularidad privada, el aparcamiento exterior estará abierto al público.

4.6. EFECTOS EN LA DIVERSIDAD DE USOS.

La implantación del uso Comercial (uso genérico Abastecimiento y Consumo) en edificio exclusivo y aparcamiento en superficie, genera una diversidad de usos y, por tanto, de actividades que complementan el entorno de una forma más eficaz.

El Uso Comercial, aunque presente en la parcela colindante al norte, ahora es residual, ya que los establecimientos comerciales presentes en la zona están ligados al uso genérico productivo o son del tipo bares-restaurantes; no existiendo un comercio similar en el entorno del uso genérico ABASTECIMIENTO Y CONSUMO, categoría PC-3 "Comercio medio hasta 2.500m²".

Con la implantación de este uso Comercial se pretende aumentar la oferta de servicios, tanto a los trabajadores del entorno, como a los clientes de las empresas situadas en el polígono industrial. Dado que se generará una mayor afluencia de ciudadanos a esta zona, se facilitará la consolidación e incremento del empleo creado en ella, se favorecerá el crecimiento de riqueza para el municipio y sus ciudadanos, permitiendo un desarrollo sostenible del área.



El uso aparcamiento, además de dar respuesta a una necesidad de dotación por las propias características del edificio, produce un efecto sinérgico, ya que aumenta las posibilidades de aparcamiento a los edificios colindantes.

Estos efectos de la implantación del presente Plan Especial tienen repercusiones beneficiosas en otros ámbitos que se desarrollaran posteriormente.

(Se completa en el Anexo 3. Punto 5. Efectos en la diversidad de usos y sobre la creación de empleo).

4.7. EFECTOS SOBRE LA CREACIÓN DE EMPLEO.

Los efectos sobre la creación de Empleo se pueden evaluar en dos tipos:

4.7.1. CUANTITATIVOS.

Con la implantación de un edificio dedicado a uso Comercial (Abastecimiento y Consumo) en una parcela donde antes no existía edificación ni actividad alguna, no se da lugar a la desaparición o traslado de actividades o trabajadores existentes en la zona, por lo que la implantación del uso complementario no supone una reducción ni una desaparición de puestos de trabajo; sino al contrario, la creación de nuevos puestos de trabajo ligados a la nueva actividad.

4.7.2. CUALITATIVOS.

Además de lo anteriormente expuesto, la implantación de un uso Comercial (Abastecimiento y Consumo) presenta una mayor variedad de categorías laborales, lo que evita la proliferación de barrios residenciales de clase uniforme.

Esta premisa redonda en los entornos residenciales próximos, ya que resultan más atractivos como lugares de residencia, debido a la oferta de empleo próximo a las viviendas de residencia, que a la postre redundan en una mejora de las dotaciones y los servicios de estos entornos.

También redundan en el entorno inmediato del polígono industrial, ya que la variedad de servicios es mayor y la actividad que se desempeña en el conjunto del polígono presenta mayor valor añadido, redundando automáticamente en el empleo.

4.8. IMPACTO EN LAS CONDICIONES ESTÉTICAS DEL ENTORNO.

No se prevé un impacto en las condiciones estéticas del entorno, ya que no existe una homogeneidad estética en el mismo, con fachadas de materiales diversos. El Edificio que se pretende implantar no supone un impacto negativo o diferenciador en el entorno. En todo caso, el edificio junto con el tratamiento del resto de la Parcela supone una mejora para el entorno, ya que se edifica en una de las parcelas que dan acceso al polígono, con la implantación de un aparcamiento en superficie que, por las propias características del establecimiento (abierto al público), se construirá y mantendrá de forma apropiada para que sea atractivo a los potenciales clientes.

Además, no se modifican los parámetros volumétricos establecidos por el PGOU de Móstoles para la Ordenanza ZU-AE-2.



COMPROVADO
Recibido el 23/11/2009
BAU 059.238/2009

5. MEDIDAS CORRECTORAS.

5.1. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

El marco normativo, en cuanto al Medio Ambiente Acústico, es el siguiente:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión de ruido ambiental.

Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a edificaciones colindantes, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo el CTE-DB-HR y la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica. Estos valores son los siguientes:

5.1.1. RUIDOS.

La Implantación del Uso Comercio en lugar del uso Industria mejora la situación frente al ruido según la clasificación de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica del Tomo 3: Ordenanzas Generales, del PGOU, pasando de una clasificación de Área Ruidosa a un Área de Ruido Tolerable.

- Tipo III: Área Tolerablemente ruidosa (Uso Comercial).

Los valores máximos del nivel sonoro ambiental expresados en Leq dB(A) son (TITULO II de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica del Tomo 3: Ordenanzas Generales, del PGOU):

1. VALORES LÍMITE DE EMISIÓN DE RUIDO AL AMBIENTE EXTERIOR (artículo 11 de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica):

	Periodo diurno	Intermedio	Periodo nocturno
Tipo III (Área Tolerablemente Ruidosa)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)



COMITÉ
REVISADO
RECIBIDO
27-11-2009
24-11-2009
24-11-2009

2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS FOCOS DE RUIDO FIJOS (artículo 12 de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica):

	Período diurno	Período nocturno
Tipo III (Área Tolerablemente Ruidosa)	65 dB(A)	55 dB(A)

3. VALORES LÍMITE DE EMISIÓN DE RUIDO AL AMBIENTE INTERIOR (artículo 13 de la Ordenanza General para la Prevención de la Contaminación Acústica):

	Período diurno	Período nocturno
Comercios	50 dB(A)	50 dB(A)

Asimismo, se acompaña estudio del ruido causado por el tráfico justificativo de la previsión de la evolución de la situación acústica como ANEXO 2.

5.1.2. VIBRACIONES.

Para evitar la transmisión de vibraciones se tendrá en cuenta:

- La maquinaria se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio estático y dinámico, colocándose en los casos necesarios dispositivos antivibratorios.
- No se realizará anclaje directo de máquinas o soportes de la misma o cualquier órgano móvil en paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad o elementos constructivos de la edificación.
- El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras o directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrá, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, estarán ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
- Todas las máquinas se sitúan de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los



COMPROVADO
13/11/2009

puntos perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro de distancia cuando se trate de elementos medianeros.

- Los conductos por los que circulan fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, disponen de dispositivos de separación que impiden la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridadas y soportes de los conductos tienen elementos antivibratorios.
- Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se llenarán con materiales absorbentes de la vibración.
- Cualquier otro tipo de conducción, susceptible de transmitir vibraciones, independientemente de estar unida o no a órganos móviles, deberá cumplir lo especificado en el párrafo anterior.
- En los circuitos de agua se cuidará de que no se presente el "golpe de arriete" y las secciones y disposiciones de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

5.2. IMPACTO POR INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

No se prevé la instalación o funcionamiento de instalaciones radioeléctricas de telecomunicación en la Parcela objeto de este Plan Especial, que no sean las antenas receptoras de radiodifusión y televisión del edificio de uso Comercial; por lo que no le es de aplicación la ORDENANZA GENERAL REGULADORA DE LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS ANTENAS O DISPOSITIVOS DE INFRAESTRUCTURAS RADIOELÉCTRICAS DE TELECOMUNICACIÓN.

5.3. VERTIDOS GASEOSOS

La evacuación del aire de los aseos o de las unidades de climatización se realizará directamente al exterior a una altura mínima de la acera o vía pública de 2,30 metros (artículo 73 de la Ordenanzas Generales del PGOU) o a través de extractores en cubierta, con una altura superior a un metro con respecto a la altura del edificio colindante más alto y con un radio de 15 m.

Las unidades condensadoras se instalarán en el interior del edificio, en un altillo sobre el almacén.

La evacuación de aire procedente de la ventilación o climatización del local comercial, tendrá una concentración inferior a 30 p.p.m. de monóxido de carbono en el punto de salida al exterior (artículo 75.1 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PGOU).

La implantación del uso compatible Comercial supone una disminución en la cantidad de gases emitidos a la atmósfera.



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoño, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMPROVADO
Recibido el 24/11/2009

5.4. GESTIÓN DE RESIDUOS.

Se tomarán las medidas necesarias para el cumplimiento de las especificaciones del Título II "Residuos" de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PGOU, así como la legislación aplicable en materia de residuos.

Los residuos generados por la actividad comercial se consideran como residuos domiciliarios (artículo 20).

Se dispone de cuartos de residuos en el interior de la edificación, así como una compactadora para envases de papel y cartón en el interior de la Parcela.

5.5. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS.

El edificio de uso Comercial tendrá un único contador de agua al ser un único establecimiento.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 l. de agua (artículo 91 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PGOU).

Se han previsto sumideros en el almacén del edificio de uso Comercial.

Las aguas fecales desembocarán en la red pública, con canalizaciones lo más herméticas posibles para evitar el desprendimiento de olores.

El uso Comercial a implantar no prevé el vertido de líquidos industriales.

5.6. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE MEDIANTE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ALUMBRADO EXTERIOR.

El alumbrado exterior del edificio de uso Comercial cumplirá con las determinaciones establecidas en el Título IX de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PGOU, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor lumínoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones.

La Parcela se encuentra dentro del área de Brillo Medio (E.3) según el artículo 107 de las Ordenanzas Generales del PGOU, al encontrarse en Suelo Urbano.

El flujo hemisférico superior instalado ó FHS_{inst} será igual o inferior al 15%.

Se cumplirán especialmente las indicaciones del artículo 110 "Protección del Medio Ambiente" de la citada Ordenanza.



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordoña, 2,
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009

COMPROVADO
17/11/2009

5.7. MEDIDAS SOBRE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGÍA SOLAR TÉRMICA EN LOS EDIFICIOS

Se tomarán las medidas necesarias, tanto para el cumplimiento de las especificaciones del CTE DB-HE. Ahorro de energía, como del Título X de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente del PGOU.

El edificio tendrá sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria.

5.8. MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLEDADO Y EL PAISAJE

No hay árboles ni elementos vegetales de consideración en la Parcela objeto del presente Plan Especial.

La actuación prevista no supone una modificación sustancial de las características morfológicas del terreno o el paisaje.

6. CONCLUSIONES.

El presente Plan Especial está suficientemente justificado y cumple con lo establecido en la Normativa Urbanística vigente para que se apruebe la implantación de un edificio exclusivo USO COMERCIAL englobado dentro del uso genérico ABASTECIMIENTO Y CONSUMO, categoría PC-3 "Comercio medio hasta 2.500m²".

Madrid, 17 de noviembre de 2009

El autor:

Roberto
Rábano

Fdo.: Roberto Rábano Domínguez
Arquitecto en edificación y urbanismo.



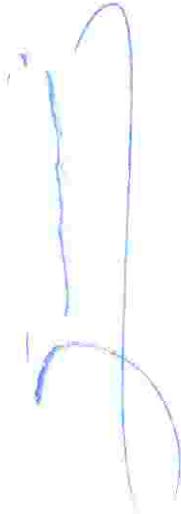
PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS
Calle Regordoño, 2
Móstoles (MADRID)

FECHA: NOVIEMBRE 2009



ANEXO 1

PLAN ESPECIAL para el CONTROL URBANISTICO – AMBIENTAL de los USOS



ESTUDIO DE TRÁFICO DE UN SUPERMERCADO ALDI EN MÓSTOLES

ÍNDICE

	Página
0.- INTRODUCCIÓN	1
1.- LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SUPERMERCADO ALDI	2
2.- CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO DE ACCESO	5
3.- TRÁFICO EN EL VIARIO DE ACCESO	8
4.- ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA ATRAÍDA POR EL SUPERMERCADO	12
5.- IMPACTO EN EL VIARIO DE ACCESO	14
6.- ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DEL VIARIO DE ACCESO	17
7.- ANÁLISIS DE NECESIDADES DE APARCAMIENTO.....	21
ANEJOS.....	22
ANEJO 1 - AFOROS	23
ANEJO 2 - CRITERIOS PARA ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO EN LA HORA PUNTA	26

0.- INTRODUCCIÓN

En este Informe se recoge el Estudio de Tráfico de un supermercado de ALDI en Móstoles, en el que se analiza el impacto en el viario derivado de la puesta en servicio del supermercado.

En el primer apartado se refleja la localización y características del supermercado en proyecto.

En un segundo apartado se recogen las características del viario de acceso al supermercado.

En el apartado tercero se refleja el tráfico en el viario de acceso derivado de una campaña específica de aforos en el viario de acceso.

En el apartado cuarto se recoge la estimación del tráfico atraído por el supermercado.

En el apartado quinto se refleja la evaluación del impacto en el viario tras la puesta en servicio del supermercado.

En el apartado sexto se analiza el funcionamiento del viario de acceso una vez puesto en servicio en supermercado.

En un último apartado se establecen las necesidades de aparcamiento.

1.- LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SUPERMERCADO ALDI

En los planos adjuntos se recoge la localización y organización del supermercado ALDI en proyecto.

El supermercado se desarrollará en una parcela de 3.294,00 m², con una superficie construida de 1.405,99 m² (superficie computable de 1.333,99m²) y una sala de ventas de 961,02 m² (927m² de superficie útil de sala de ventas).

En la tabla adjunta se refleja el reparto de superficies construidas por usos.

USO	Superficie Útil
Área de Almacén	304,12 m ²
Área de Servicios	68,85 m ²
Área de Sala de Ventas	961,02 m ²
Superficie Total Construida	1.405,99 m ²
Superficie de Parcela	3.294,00 m ²
37 Plazas de aparcamiento mínimo según NNUU	
39 Plazas proyectadas	

Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



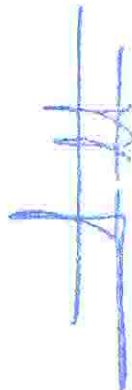
2.- CARACTERÍSTICAS DEL VIARIO DE ACCESO

El supermercado en proyecto se localizará en el cuadrante N-O de la carretera de Fuenlabrada, acceso sur de Móstoles a la M-506, con la calle Regordoño.

En las fotos adjuntas se refleja el viario de acceso al futuro supermercado.

El acceso inmediato al aparcamiento del supermercado (entrada y salida) se realizará desde la calle Regordoño, cuya conexión con el viario de acceso: carretera de Fuenlabrada, se resuelve mediante una glorieta de 20 metros de diámetro interior y 40 metros de diámetro exterior.

La conexión de la carretera de Fuenlabrada con la M-506 se resuelve mediante un enlace con morfología de "trompeta". La conexión de la carretera de Fuenlabrada con los ramales del enlace se resuelve mediante una glorieta, que posibilita el acceso desde Móstoles a una zona industrial, localizada al Norte del futuro supermercado.



Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



42.

43

3.- TRÁFICO EN EL VIARIO DE ACCESO

Ante la inexistencia de información sobre el tráfico en el viario de acceso al futuro supermercado se ha realizado un aforo en las horas punta de acceso al supermercado: viernes de 18:00 a 21:00 horas y sábado de 11:00 a 14:00 y de 18:00 a 21:00 horas.

Dicho aforo se realizó los días 30 y 31 de octubre y se completó, para ciertos movimientos, los días 6 y 7 de noviembre.

En el Anexo 1 se recogen los resultados de estos aforos, resultados que se resumen en las figuras adjuntas.

~~Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles~~



Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



45.

46

Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles



4.- ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA ATRAÍDA POR EL SUPERMERCADO

Para estimar el tráfico atraído por el supermercado en proyecto se cuenta con la metodología elaborada por la Diputación Foral de Bizkaia: Criterios para la estimación del tráfico en la hora punta, recogida en el Anejo 2.

Dicha metodología se ha elaborado a partir del funcionamiento observado en Centros Comerciales e Hipermercados localizados en municipios de Vizcaya y, con unas características relativamente similares a municipios de la comunidad de Madrid.

A) Frecuentación

En dicha metodología se establecen las siguientes estimaciones de la frecuentación (visitantes/semana) de hipermercados según localización:

Aceptando una frecuentación de 750 visitantes/semana/100 m² de sala de ventas, y teniendo en cuenta la superficie prevista para la sala de ventas, 927,80 m², el supermercado atraerá 6.958,50 visitantes semanales.

B) Modo de transporte

Según los criterios recogidos en el Anejo 2, el 90% de los visitantes de los hipermercados localizados en Vizcaya accede en vehículo privado. Dada la localización periférica del supermercado en proyecto, se acepta este porcentaje, con lo que se estima que 6.262,65 visitantes semanales acudirán en vehículo privado.

C) Grado de ocupación

La ocupación de los vehículos de los visitantes de los hipermercados de Vizcaya se estima en 2,1 visitantes/vehículo. Aceptando, en nuestro caso, una ocupación similar de 2,1 visitantes/vehículo, se tendrá un tráfico de 2.982 coches/semana.

D) Día punta

Según lo observado en hipermercados de Vizcaya, el sábado es el día punta de tráfico, día que se produce el 21,5% del tráfico semanal.

Aceptando dicho porcentaje, el supermercado en proyecto en Móstoles atraerá 641 coches en un sábado medio.

En viernes, el tráfico que accede a hipermercados de Vizcaya era el 18,5% del tráfico semanal, con lo que el tráfico, en un viernes medio, será de 552 coches.

E) Hora punta

Dentro del sábado, la hora punta se produce de 12:00 a 13:00 horas, con un 10% del tráfico diario, por lo tanto en la hora punta del sábado accederán 64 coches al supermercado.

En viernes, la hora punta se produce de 18:00 a 19:00 horas, con un 10,1% del tráfico de dicho día, por lo que en viernes el tráfico a la hora punta será de 56 coches.



5.- IMPACTO EN EL VIARIO DE ACCESO

Para el establecimiento del impacto del tráfico atraído por el nuevo supermercado en el viario de acceso se acepta:

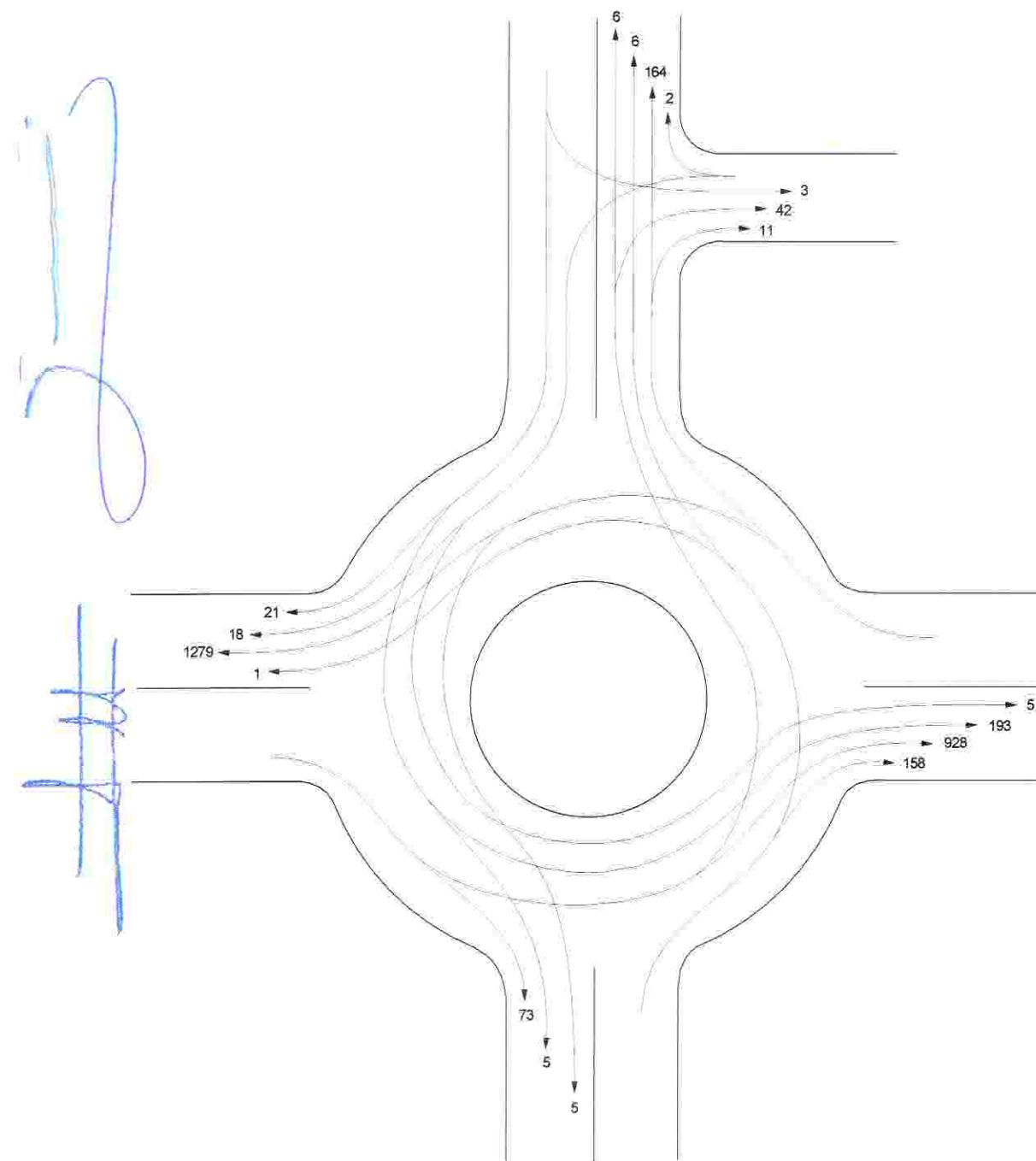
- Un 75% accede (entra y sale) por la carretera de Fuenlabrada desde el Casco Urbano.
- Un 20% accede (entra y sale) por la carretera de Fuenlabrada desde la M-506.
- Un 5% accede (entra y sale) por la calle Regordoño.

En la hora punta de entrada se acepta que el tráfico saliendo es un 50% del tráfico entrando en la hora punta.

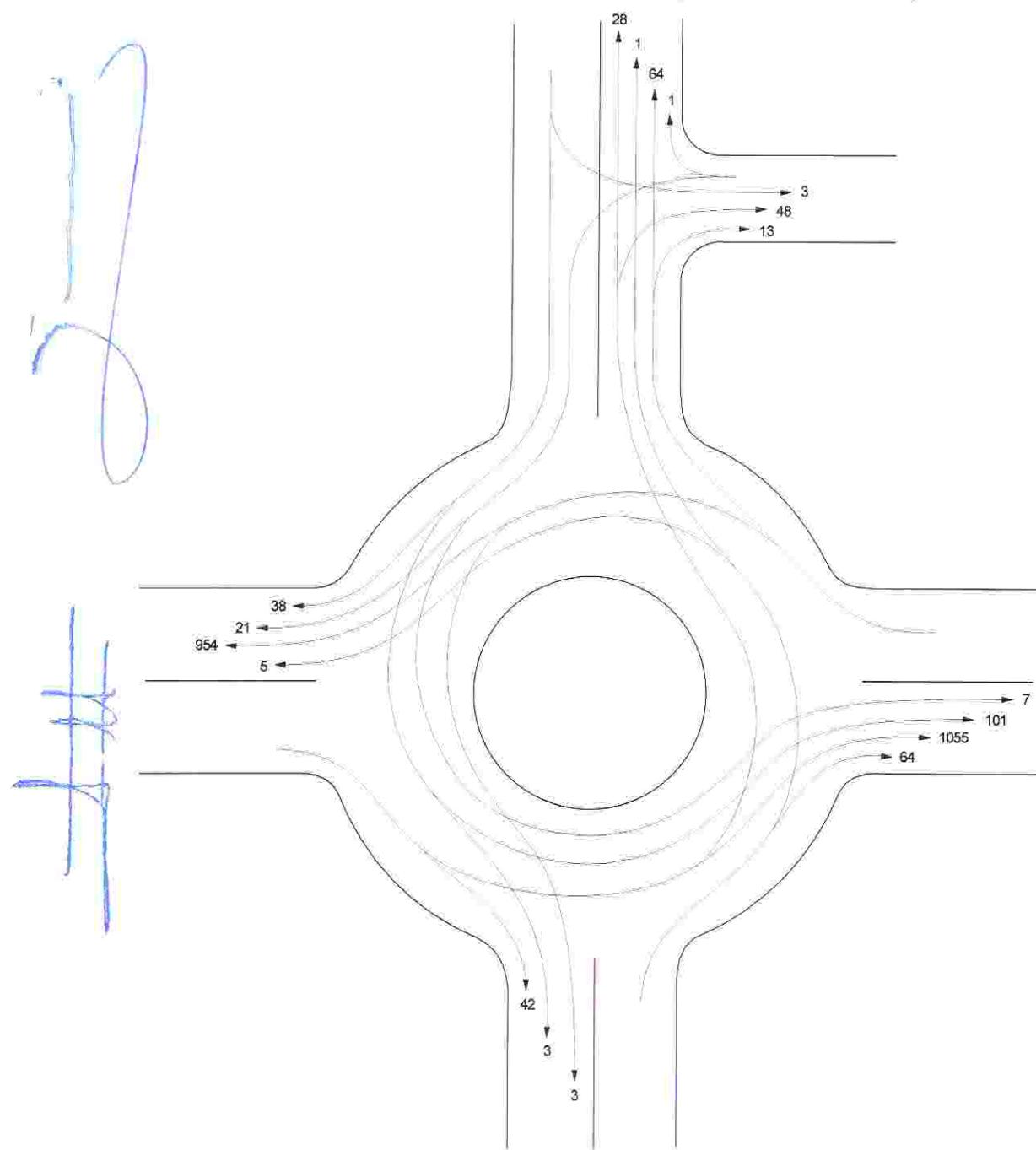
En las figuras adjuntas se refleja el tráfico en las horas punta de entrada del viernes (de 18:00 a 19:00 horas) y del sábado (de 12:00 a 13:00 horas), incluyendo el tráfico existente y el atraído por el supermercado.



TRÁFICO EN HORA PUNTA DEL VIERNES (de 18:00 a 19:00 horas)



TRÁFICO EN LA HORA PUNTA DEL SÁBADO (de 12:00 a 13:00 horas)



6.- ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DEL VIARIO DE ACCESO

El punto más conflictivo en el viario de acceso al supermercado en proyecto es la glorieta intersección de la carretera de Fuenlabrada (acceso a M-506) con la calle Regordoño.

El análisis del funcionamiento de esta glorieta se va a realizar utilizando el método del CETUR.

En este método se acepta que la capacidad máxima de una entrada es fija e igual a 1500 veh/hora, es decir, la capacidad de un carril a velocidad reducida pero sin interferencias, y que considera que una parte también de los vehículos que abandonan la calzada circular en la anterior salida (20%) pueden considerarse tráfico molesto, en la medida en que su decisión de salir y no pasar por delante de la entrada no es percibida por el conductor entrante con el tiempo suficiente para decidirse a iniciar la maniobra de entrada.

En definitiva, la fórmula simplificada para el caso de una entrada y una calzada anular de un solo carril es la siguiente:

$$Ce = 1500 - \frac{5}{6} (Qc + 0,2 Qs)$$

donde:

Ce es la capacidad de la entrada

Qc es el tráfico que circula por la calzada anular delante de la entrada

Qs es el tráfico que sale por el mismo brazo

(todos los tráficos en vehículos ligeros por hora)

Para el cálculo de capacidades de entradas a glorietas que no cumplen las simplificaciones de la fórmula (un solo carril de entrada y en anillo), el método de CETUR propone las siguientes modificaciones:

En el caso de glorietas urbanas de pequeño diámetro (10 a 30 metros), se considera que una anchura media del anillo de 8 metros no engendra una circulación anular en dos filas, aunque favorece la entrada forzada de aquellos vehículos que simplemente giran a la derecha. Por ello, en estos casos, debe utilizarse un tráfico molesto del 90% del real, es decir, multiplicar el segundo sumando de la fórmula por 0,9.

Para las de diámetro superior, una anchura media del anillo de 8 metros, permite la formación de dos filas de circulación anular. En esos casos, debe utilizarse como tráfico molesto un 70% del real, es decir, debe multiplicarse el segundo sumando de la fórmula por 0,7.

En cuanto a la influencia de la anchura de la entrada, se supone que con una anchura de anillo que permita la doble circulación, una entrada de dos carriles aumenta la capacidad de la misma en torno a un 40%. De manera que en estos casos debe multiplicarse ésta por 1,4 para obtener la capacidad real, hasta 2.100 veh/hora.

En la publicación de la Dirección General de Transportes de la Comunidad de Madrid "Recomendaciones para el diseño de glorietas en carreteras suburbanas", se recoge una comparación entre el funcionamiento real de una glorieta situada en la M-503 y el cálculo de la capacidad en saturación con las capacidades calculadas por la fórmula del CETUR y la fórmula empleada por el Transport Research Road Laboratory en el programa ARCADY, resultando que el tráfico aforado era superior al previsible según las fórmulas francesa e inglesa. La media de esta superioridad es de más de un 40% en el caso de la fórmula francesa y de más del 50% en el caso de la fórmula del TRRL.

De acuerdo con estas consideraciones y teniendo en cuenta la capacidad de los ramales, según el Manual de recogida en la tabla adjunta:

CAPACIDAD APROXIMADA DE LOS TRONCOS DE RAMAL

Velocidad libre del ramal V_{LR} (km/hora)	Capacidad (vel/h)	
	Ramales de un carril	Ramales de dos carriles
>80,4	2,200	4,400
66-80,4	2,100	4,100
50-65	2,000	3,800
34-49	1,900	3,500
>34	1,800	3,200

se acepta que la capacidad de los accesos a la glorieta vendrá dada por la expresión:

- Acceso de un carril, calzada anular de dos carriles

$$C_e = 1800 - 0,7 \cdot \frac{5}{6} (Q_c + 0,2 \cdot Q_s)$$

- Acceso de dos carriles, calzada anular de dos carriles

$$C_e = 2500 - 0,7 \cdot \frac{5}{6} (Q_c + 0,2 \cdot Q_s)$$

El funcionamiento de la glorieta, establecido por los niveles de servicio en los accesos, se ha realizado para el tráfico en las horas punta de entrada al supermercado en viernes (de 18:00 a 19:00 horas) y en sábado (de 12:00 a 13:00 horas).

Para traducir el tráfico horario a tráfico horario en veh.lig.equiv./hora se acepta la expresión:

$$IH (\text{veh.lig.equiv./hora}) = \frac{IH (\text{veh/hora})}{f_{VP} \cdot f_{HP}}$$

Aceptando terreno llano y 5% de pesados se tendrá:

$$f_{VP} = \frac{1}{1 + 0,05 (1,5 - 1)} = 0,976$$

y con factor de hora punta de 0,95 se tendrá:

$$IH (\text{veh.lig.equiv./hora}) = \frac{IH (\text{veh/hora})}{0,976 \cdot 0,95} = 1,0785 IH (\text{veh/hora})$$

En las tablas adjuntas se recoge el ratio Intensidad/Capacidad y Nivel de servicio en las horas punta de acceso al supermercado en viernes y sábado, supuesto en servicio este.

INTENSIDAD/CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO EN GLORIETA. HORA PUNTA DEL VIERNES

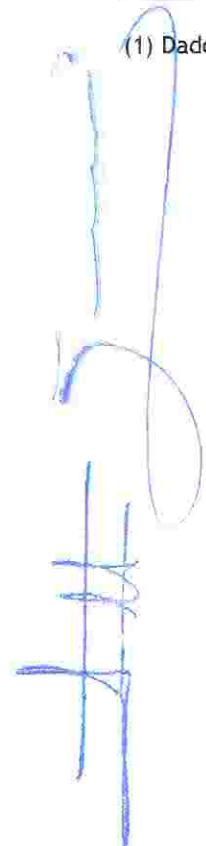
Acceso	Sección	Tráfico (veh/hora)			Tráfico (veh.lig.equiv./hora)			$\frac{Qe}{Ce}$	Nivel de servicio
		Qe	Qc	Qs	Qe	Qc	Qs		
M-506	2 carriles ⁽¹⁾	1459	18	1284	1574	19	1385	2327	0,68
c/Regordoño	1 carril	242	1285	229	261	1386	247	963	0,27
Casco Urbano	1 carril	1049	208	1319	1131	224	1423	1503	0,75
Calle "C"	1 carril	165	1174	83	178	1266	90	1051	0,17

(1) Dado que el acceso a la glorieta tiene una anchura de 7,0 m, se considera un acceso de dos carriles.

INTENSIDAD/CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO EN GLORIETA, HORA PUNTA DEL SÁBADO

Acceso	Sección	Tráfico (veh/hora)			Tráfico (veh.lig.equiv./hora)				$\frac{Qe}{Ce}$	Nivel de servicio
		Qe	Qc	Qs	Qe	Qc	Qs	Ce		
M-506	2 carriles ⁽¹⁾	1034	34	1227	1115	37	1323	2324	0,48	A
c/Regordoño	1 carril	170	962	154	183	1038	166	1175	0,16	A
Casco Urbano	1 carril	1173	114	1018	1265	123	1098	1600	0,79	D
Calle "C"	1 carril	70	1239	48	75	1336	52	1015	0,07	A

(1) Dado que el acceso a la glorieta tiene una anchura de 7,0 m, se considera un acceso de dos carriles.



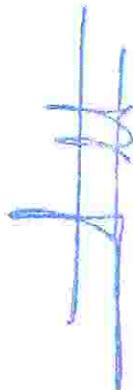
7.- ANÁLISIS DE NECESIDADES DE APARCAMIENTO

Dada la dimensión del supermercado (927 m^2 de sala de ventas), una mayoría de los visitantes realizarán compras diarias de menor duración de las que se tienen en hipermercados.

Sobre la base de una duración media de la compra oscilando entre 30 minutos y 40 minutos, y aceptando una duración media del aparcamiento de 35 minutos (0,58 horas), se tendrán unas necesidades de aparcamiento de:

- 37 plazas ($0,58 \cdot 64$) en la hora punta del sábado
- 32 plazas ($0,58 \cdot 56$) en la hora punta del viernes

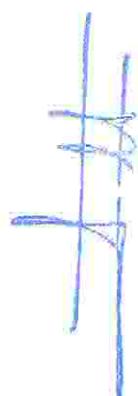
Inferiores a las 39 plazas previstas en el Proyecto.





ANEJOS





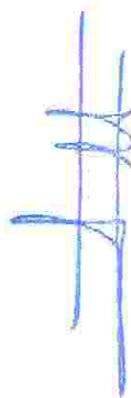
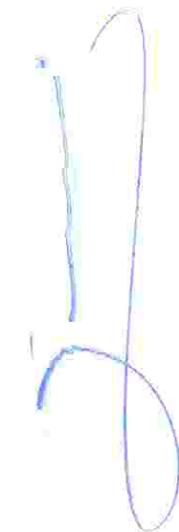
ANEJO 1 - AFOROS

Estudio de Tráfico de un Supermercado ALDI en Móstoles

PERÍODO HORARIO		1. Móstoles a M-506			2. M-506 a Móstoles			3. M-506 a Descampado			4. M-506 a Restaurante			5. Salen de Descampado			
		MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL
18:01 a 19:00	1308	1.308	0	0	1.307	0	13	0	13	0	3	0	3	0	13	0	13
19:01 a 20:00	1.279	1.279	1.435	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	11	0	11
20:01 a 21:00	1.105	1.105	1.020	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	0	0	0
11:01 a 12:00	1.008	1.008	747	0	3	0	3	0	3	0	6	0	6	0	2	0	2
12:01 a 13:00	1.007	1.007	905	0	6	5	11	0	5	0	5	0	5	0	8	0	8
13:01 a 14:00	1.226	1.226	1.015	0	4	0	4	0	4	0	1	0	1	0	5	0	5
18:01 a 19:00	881	881	713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19:01 a 20:00	804	804	883	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
20:01 a 21:00	781	781	791	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0
TOTAL	0	9.399	0	9.399	0	8.816	0	29	5	34	0	21	0	21	0	40	0
PERÍODO HORARIO		6. Salen de Restaurante			7. M-506 a Polígono			8. Móstoles a Polígono			9. Polígono a M-506 Fuentelbraña			10. Móstoles a M-506 (cambio sentido)			
		MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL
18:01 a 19:00	0	5	0	5	0	151	0	14	0	14	0	214	0	214	0	2	0
19:01 a 20:00	0	2	0	2	0	164	0	6	0	6	0	193	0	193	0	5	0
20:01 a 21:00	0	4	0	4	0	84	0	4	0	4	0	89	0	89	0	2	0
11:01 a 12:00	0	5	0	5	0	74	2	76	0	26	0	129	0	129	0	6	0
12:01 a 13:00	0	4	0	4	2	97	0	99	0	34	0	145	0	145	0	7	0
13:01 a 14:00	0	1	0	1	1	63	0	64	0	28	0	101	0	101	0	9	0
18:01 a 19:00	0	1	0	1	0	32	0	32	0	27	0	67	0	67	0	4	0
19:01 a 20:00	0	7	0	7	0	27	0	27	0	11	0	36	0	36	0	4	0
20:01 a 21:00	0	0	0	0	1	20	0	21	0	14	0	37	0	37	0	2	0
TOTAL	0	29	0	29	4	712	2	718	0	164	0	164	0	1.011	0	41	0
PERÍODO HORARIO		11. Móstoles a M-506			12. Calle C a M-506			13. Móstoles a Calle C			TOTAL			TOTAL			
		MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL	MOTOS	LIGEROS	PESADOS	TOTAL
18:01 a 19:00	12	1.004	21	1.037	5	172	12	189	0	73	9	82	17	4.279	42	4.338	
19:01 a 20:00	11	1.020	20	1.051	2	153	3	158	0	64	9	73	13	4.334	32	4.379	
20:01 a 21:00	9	1.047	9	1.065	0	88	1	89	1	45	2	48	10	3.492	12	3.514	
11:01 a 12:00	12	931	16	959	0	44	2	46	1	41	1	43	13	3.022	21	3.056	
12:01 a 13:00	15	978	15	1.008	1	58	3	62	0	40	1	41	18	3.294	24	3.336	
13:01 a 14:00	8	1.016	10	1.034	0	64	0	64	0	38	4	42	9	3.571	14	3.594	
18:01 a 19:00	16	890	10	916	0	17	1	18	0	23	0	23	16	2.655	11	2.682	
19:01 a 20:00	3	694	8	705	0	11	0	11	0	15	0	15	3	2.495	8	2.506	
20:01 a 21:00	7	735	7	749	1	8	0	9	0	17	0	17	9	2.406	7	2.422	
TOTAL	93	8.315	116	8.524	9	615	22	646	2	356	26	384	108	29.548	171	29.827	

PERÍODO HORARIO	MÓSTOLES AFORO COMPLEMENTARIO					TOTAL
	1. C/ C a Ploigono	2. C/ C a Móstoles	3. Polígono a C/ C	4 Polígono a Móstoles	5. M-506 a C/ C	
VEHÍCULOS	VEHÍCULOS	VEHÍCULOS	VEHÍCULOS	VEHÍCULOS	VEHÍCULOS	VEHÍCULOS
18:00 a 19:00	5	0	15	16	11	47
19:01 a 20:00	6	1	5	25	5	42
20:01 a 21:00	6	2	3	18	3	32
11:00 a 12:00	1	0	3	13	3	20
12:00 a 13:00	4	9	5	42	5	65
13:00 a 14:00	1	5	3	35	3	47
18:00 a 19:00	2	1	0	11	0	14
19:01 a 20:00	2	1	0	21	0	24
20:01 a 21:00	0	1	3	23	0	27
TOTAL	27	20	37	204	30	318





ANEJO 2 - CRITERIOS PARA ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO EN LA HORA PUNTA



- f) El tiempo de aparcamiento potencial actual, se ha obtenido a partir de la oferta actual de plazas de aparcamiento existentes y del tráfico medio registrado en la hora punta en los establecimientos analizados.

Se observa que las plazas disponibles en los Centros Comerciales permiten una estancia media de 1,78 horas, similar a la del año 2006. La cifra aconsejable para el dimensionamiento de este tipo de centros con hipermercados es una estancia media de 1,50 horas aunque a medida que aumenta la superficie dedicada a ocio y restauración esta cifra tiende a aumentar de forma considerable, hasta 2 horas cuando el establecimiento no tiene hipermercado (textil, ocio y restauración). La estancia media resultante para los establecimientos denominados Hipermercados es de 1,24 horas, cifra ligeramente superior a la media de 1,20 horas habitualmente utilizada.

A efectos del cálculo de plazas de aparcamiento suele utilizarse la fórmula sencilla

$$P = \text{vehículo/hora punta} \times \text{horas de estancia media},$$

tomando como referencia el día sábado de la semana media.

Con este supuesto, únicamente en el periodo navideño existirá un cierto déficit de plazas de aparcamiento que puede también contemplarse utilizando un coeficiente de elevación del 1,2, es decir, un 20% más que las plazas deducidas por el método indicado.

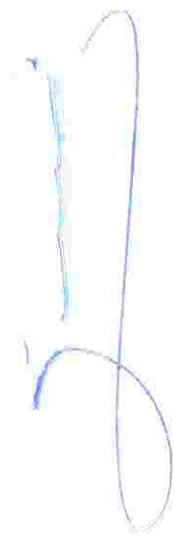
punta, aumenta considerablemente (más de 3 ocupantes por vehículo).

- d) Las cifras porcentuales del tráfico en día sábado con respecto al tráfico total en la semana media, se han obtenido del análisis de la variación diaria del tráfico, efectuado en el apartado anterior, y varía entre 20,0% para el establecimiento mayorista y el 22,7% en Centros Comerciales.
- e) El tráfico de acceso a los establecimientos comerciales en la hora punta de mayor intensidad (nº vehículos/hora) se registra los días de sábado, en el entorno de las 19 horas para los Centros Comerciales, y en el entorno de las 12 y 13 horas en los denominados Hipermercados y mayorista. El porcentaje que representa este tráfico horario con respecto al tráfico del día de sábado, oscila entre el 9,6% en hipermercados y el 11,0% en el establecimiento mayorista.



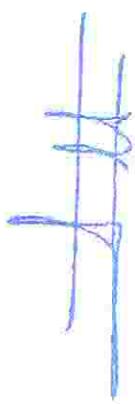
Cuadro 7.1.2.4. CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL TRÁFICO EN LA HORA PUNTA

CONCEPTO	CENTROS COMERCIALES	HIPER-MERCADOS	MAYORISTA
a) Frecuentación - Hipermercado: Visitantes/semana/100m ² venta - Resto actividades: Visitantes/semana/100m ² GLA	880 390	840 340	180
b) Modo de transporte % en vehículo privado	95	90	100
c) Grado de Ocupación de los vehículos - Hipermercado y resto comercial: Visitante / vehículo	2,4	2,1	1,4
d) Día sábado % Tráfico semanal	23,0	21,5	20,5
e) Hora Punta - Hora % Tráfico sábado	18-20 10,5	12-13 10,0	11-13 11,5
f) Tiempo aparcamiento vehículo - Nº horas aconsejables (para dimensionar)	1,50	1,20	2,00



ANEXO 2. ESTUDIO ACUSTICO

PLAN ESPECIAL para el CONTROL URBANISTICO –
AMBIENTAL de los USOS



EFFECTO DEL PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN DE UN SUPERMERCADO ALDI SOBRE LOS NIVELES DE PRESIÓN SONORA CAUSADOS POR EL TRÁFICO DE VEHÍCULOS AUTOMÓVILES

Noviembre de 2009

La presente memoria tiene por objeto el cálculo de la modificación de niveles de presión sonora y de intensidad de emisión sonora generados por el tráfico de vehículos automóviles que puede generar la implantación de un supermercado en la calle Regordoño de Móstoles. Para la realización de este cálculo se ha empleado el informe sobre los efectos sobre el tráfico en los alrededores "Estudio de tráfico de un supermercado en Móstoles" realizado por TEMA grupo consultor SA en noviembre de 2009.

La previsión de los niveles de presión y de intensidad sonora serán calculados conforme a la norma francesa XPS 31-133 de acuerdo con la directiva 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

En esta directiva se establece como norma para toda la Unión Europea el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)», mencionado en el «Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten al «Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980».

Además se han tenido en cuenta el NT TECHN REPORT 557 de Gunnar Taraldsen, Noise emission from Road Vehicles, 2004 ISSN 0283-7234; así como B. Peeters and G.J. van Blokland, "European harmonized road vehicle emission model", Proceedings Internoise 2007 y E. de Graaff and G.J. van Blokland, "Coefficients and data, version 2", Harmonoise report number: HAR11TR-031027-MP02, October 2003.

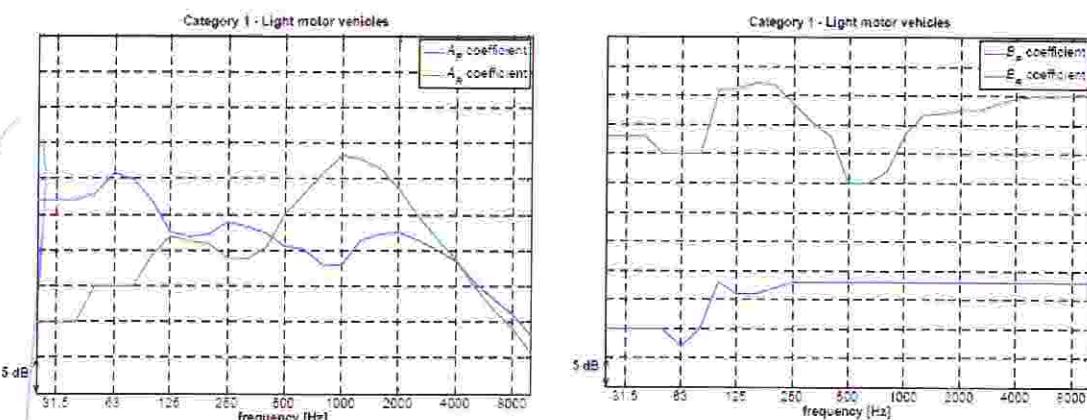
La emisión sonora de los vehículos se ha caracterizado en dichos documentos conforme a la intensidad de vehículos de la vía, velocidad de los mismos, relación de transmisión y aceleración. Además influyen el tipo de firme y las condiciones ambientales.

La emisión de cada vehículo a velocidades superiores a 40 km/h viene dominada por el ruido de rodadura para el cual podemos usar la expresión:

$$L_{W,rod}(v) = A_{rod} + B_{rod} \log\left(\frac{v}{v_{ref}}\right)$$

Donde A_{rod} y B_{rod} son coeficientes tabulados en los documentos citados. En la figura siguiente se muestra la dependencia típica de los coeficientes con la

frecuencia en bandas de tercio de octava con velocidad de referencia 70 km/h. Se muestran tanto los coeficientes de rodadura como los de tracción.



El efecto acumulativo de vehículos se estima que se produce como fuentes no coherentes con dependencia logarítmica de la intensidad de circulación.

NIVELES INDICADORES

Conforme a la citada directiva europea deben analizarse los parámetros L_N y L_{DEN} .

Debido al horario de funcionamiento del supermercado en horario diurno, no hay variación del parámetro L_N por lo que solamente debemos estudiar la variación del parámetro L_{DEN} .

$$L_{den} = 10 \log_{10} \left(\frac{12}{24} 10^{\frac{Ld}{10}} + \frac{4}{24} 10^{\frac{Le+5}{10}} + \frac{8}{24} 10^{\frac{Ln+10}{10}} \right)$$

Durante el periodo de cuatro horas durante el que se mide el Le no hay clientes en el supermercado por lo que el efecto de número de vehículos es despreciable.

El tráfico de abastecimiento del supermercado se realiza a partir de las 8:00, dentro del horario diurno por lo que de los tres parámetros que conforman el Lden solamente en Ld sufre modificación.

Las características de tráfico de una zona de acceso a vía rápida y comunicación con la ciudad de Móstoles y con una zona industrial hacen que el tráfico actualmente, antes de la implantación del supermercado, presente una gran intensidad en el horario intermedio, tanto en las primeras horas de la mañana como en las últimas de la noche, por lo que la contribución al Lden es principalmente la del horario ampliado. La contribución nocturna posiblemente sea también importante, aunque por no existir datos y por tomar el caso más desfavorable para el estudio que realizamos la supondremos menor que la contribución ampliada en más de 15 dB.

De igual forma para realizar un cálculo conservador se ha supuesto que no cambian las velocidades medias de las vías. Realmente, de haber algún cambio sería de reducción por congestión de tráfico, lo cual se traduciría en una reducción de los niveles sonoros en lugar de un aumento. No obstante y por seguir el principio de cálculo para el caso más desfavorable se supondrán velocidades iguales a las existentes.

Las relaciones de marchas y aceleraciones, así como la rugosidad del firme, permanecen invariantes por lo que no se producirá ninguna contribución de estos términos ni, consecuentemente, variación alguna. De la misma forma las pendientes no se modifican de ninguna manera.

La distribución temporal del tráfico, conforme al estudio citado, muestra una uniformidad temporal grande, por lo cual el cálculo que pudiera realizarse para horas diferentes a las de punta de afluencia al supermercado arrojaría resultados aún menores de los encontrados para las horas punta.

En la siguiente tabla se muestran los resultados para los distintos tramos de vías. Se han distinguido los más afectados por variaciones de tráfico distinguiendo en la calle Regordoño la zona al norte (desde el supermercado hacia el polígono) de la zona entre el supermercado y la glorieta. Las velocidades máximas están limitadas en la glorieta a 40 km/h, por lo que teniendo en cuenta que los vehículos salientes podrían incrementar su velocidad supondremos –de nuevo ampliamente en el lado de la seguridad– 50 km/h como valor medio, excepto para el tramo de Regordoño entre el supermercado y la glorieta donde ya sólo puede circularse a 40 km/h.

	Viernes 18 a 19			Sábado 12 a 13			
	Q actual Veh/h	Q mod Veh/h	Incremento Ld (dBA)	Q actual Veh/h	Q mod Veh/h	Incremento Ld (dBA)	v km/h
Regordoño Norte	387	391	0,045	232	236	0,074	50
Regordoño (entre super y glorieta)	387	454	0,069	232	311	1,273	40
Avda. Fuenlabrada hacia Móstoles	2310	2363	0,010	2119	2181	0,125	50
Salida Sur de la glorieta	248	248	0	118	118	0	50
Avda. Fuenlabrada hacia carretera	2717	2731	0,002	2241	2258	0,033	50

Como puede observarse en la tabla solamente el sábado puede observarse un incremento de 0,12 dBA en el nivel Ld en la avda. de Fuenlabrada en sentido hacia Móstoles.

El incremento del 1,273 dBA que se produce en el corto tramo de Regordoño hasta la glorieta en el Ld debe ser reducido por el factor velocidad dado que el incremento de vehículos que vienen de o van al supermercado han realizado o realizan un giro por lo que su velocidad es menor, además de la menor velocidad de la vía (40 km/h). Simplemente este efecto reduce en 0,9 dBA el efecto con respecto de los niveles medios de la vía, tanto de emisión como de presión. Por ello el incremento máximo de niveles en Ld se produciría en dicho tramo de Regordoño y se estima inferior a 0,4 dBA que es comparable a la precisión de la medida de un sonómetro de inspección de tipo 2.

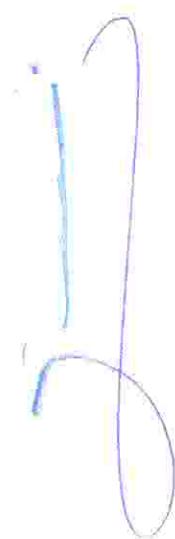
Por consiguiente, independientemente de los valores de Le que pudieran existir en la zona, el incremento de Lden será siempre inferior a 0,4. Probablemente –para una distribución logarítmica conforme a los documentos antes citados y una distribución de tráfico estándar europeo (185 mm de ancho de rueda medio, 19% de motores Diesel, 10% de furgonetas y 1% de tubos de escape ilegales) con un porcentaje de pesados inferior al 5%, tendremos que la variación de niveles es inferior a 0,05 dBA.

CONCLUSIONES

1. La variación del nivel Ln es nula.
2. La variación de nivel Lden es inferior a 0,4 dBA, lo cual es menor que la precisión de un sonómetro de inspección de tipo 2 como los empleados para la elaboración de mapas acústicos y de la precisión asociada a los métodos de cálculo de mapas acústicos que es de 0,5 dBA.
3. Por tanto el efecto de la implantación del citado supermercado sobre los niveles sonoros generados por el tráfico es completamente despreciable en toda la zona conforme a la directiva 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Fdo.: José Luis Pérez

Ingeniero Industrial, Doctor en CC. Físicas



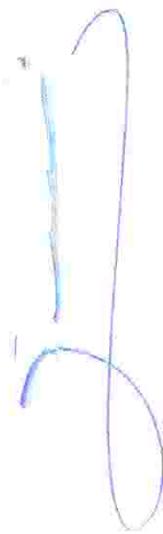
MAPA DEL RUIDO



PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordón, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: MAYO 2012



ANEXO 3



PLAN ESPECIAL para el CONTROL URBANISTICO – AMBIENTAL de
los USOS

	PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS	
	Calle Regordóño, 2. Móstoles (MADRID)	FECHA: MAYO 2012

ANEXO 3

1. OBJETO.

Se redacta el presente Anexo 3 al Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de los Usos (en adelante el "Plan Especial" o el "PECUAU") que determina y establece las condiciones técni-co-urbanísticas de la implantación del Uso Compatible Comercial PC-3 en edificio exclusivo en una parcela sujeta a la ordenanza ZU-AE-2, dentro del Plan Parcial PP-6 Regordóño, que tal y como queda establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (en adelante el "PGOU"), publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (en adelante el "B.O.C.M.") con fecha 6 de abril de 2009, podrá ser implantado previa la redacción de un Plan Especial que analice la compatibilidad funcional con el entorno.

2. EQUIPO REDACTOR.

El autor del presente anexo es D. Roberto Rábano Domínguez, Arquitecto titulado en Urbanismo y Edificación, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con el nº 15628 y domiciliado profesionalmente, a efectos de notificaciones, en Madrid, en la calle O'Donnell 4, oficina 6, 28009 de Madrid.

3. ESTADO DE LA PROPIEDAD.

La propiedad de la totalidad de la Parcela mencionada anteriormente, ámbito de actuación que afecta al Plan Especial, corresponde a "MOTORNED, S.A.", con NIF A-81246324 (se adjunta Nota Simple). La empresa Motorned, S.A., propietaria de la parcela, tiene firmado un contrato de promesa de compraventa de fecha 18/9/2009 con la empresa "ALDI SUPERMERCADOS, S.L.", con domicilio en calle Alemania 5, E-08783 Masquefa (Barcelona), constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "ALVA MERCADO, S.L." en escritura otorgada en Madrid, el 6 de noviembre de 2000, ante el Notario Don Carlos del Moral Carro, con el número 7665 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 33515, folio 210, hoja B-232.425, inscripción 1º. Con C.I.F. B-62409065.

Este contrato de promesa de compraventa entre "Motorned, S.A." y "Aldi Supermercados, S.L." está sujeto a una serie de condiciones suspensivas, entre las cuales están:

- La firma de un convenio entre ALDI y el ayuntamiento de Móstoles.
- La aprobación del plan especial.
- La obtención de las licencias de obra y actividad.

Por lo que el actual propietario de la parcela es "Motorned, S.A." y tras la consecución de las condiciones anteriores, pasará a ser "Aldi Supermercados, S.L.".

	PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS	
	Calle Regordoño, 2. Móstoles (MADRID)	FECHA: MAYO 2012

4. SERVIDUMBRE DE PASO.

Como consecuencia del convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Móstoles para mantener el uso de aparcamiento en la parcela EL-9 y al crearse el acceso a la misma desde la parcela objeto del Plan Especial (Parcela nº157 con dirección Calle Regordoño, 2) se establece una servidumbre de paso en la parcela del Plan Especial según plano nº8.

Esta servidumbre tiene un ancho de 6 metros y se desarrolla desde el acceso al aparcamiento en el extremo noroeste de la parcela, primero de forma perpendicular al acceso en una longitud de 11,09 metros y luego de forma paralela a la calle Regordoño en línea quebrada con un ancho de 6 metros y una longitud de 29,17 metros hasta la parcela pública EL-9. La superficie de parcela nº 157 afectada por la servidumbre de paso es de 262,45 m².

Esta servidumbre está representada gráficamente en el plano nº8.

5. EFECTOS EN LA DIVERSIDAD DE USOS Y SOBRE LA CREACIÓN DE EMPLEO

Es de resaltar en los efectos de la implantación del uso Comercial (uso genérico Abastecimiento y Consumo) en edificio exclusivo y aparcamiento en superficie sobre la diversidad de usos y la creación de empleo, además de lo expuesto en la memoria del Plan Especial y que más adelante se reproduce, que se parte de una parcela vacante; esto es, sin edificación existente, por lo que en ningún caso se destruye empleo, sino al contrario, se genera empleo y se dota de mayor diversidad a la zona.

Se reproduce el texto de la memoria del PECUAU referente al punto 4.6. Efectos en la diversidad de usos y 4.7 Efectos sobre la creación de empleo”.

“La implantación del uso Comercial (uso genérico Abastecimiento y Consumo) en edificio exclusivo y aparcamiento en superficie, genera una diversidad de usos y, por tanto, de actividades que complementan el entorno de una forma más eficaz.

El Uso Comercial, aunque presente en la parcela colindante al norte, ahora es residual, ya que los establecimientos comerciales presentes en la zona están ligados al uso genérico productivo o son del tipo bares-restaurantes; no existiendo un comercio similar en el entorno del uso genérico ABASTECIMIENTO Y CONSUMO, categoría PC-3 “Comercio medio hasta 2.500m²”.

Con la implantación de este uso Comercial se pretende aumentar la oferta de servicios, tanto a los trabajadores del entorno, como a los clientes de las empresas situadas en el polígono industrial. Dado que se generará una mayor afluencia de ciudadanos a esta zona, se facilitará la consolidación e incremento del empleo creado en ella, se favorecerá el crecimiento de riqueza para el municipio y sus ciudadanos, permitiendo un desarrollo sostenible del área.

El uso aparcamiento, además de dar respuesta a una necesidad de dotación por las propias características del edificio, produce un efecto sinérgico, ya que aumenta las posibilidades de aparcamiento a los edificios colindantes.

Estos efectos de la implantación del presente Plan Especial tienen repercusiones beneficiosas en otros ámbitos que se desarrollaran posteriormente.

Los efectos sobre la creación de Empleo se pueden evaluar en dos tipos

PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordón, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: MAYO 2012

Cuantitativos.

Con la implantación de un edificio dedicado a uso Comercial (Abastecimiento y Consumo) en una parcela donde antes no existía edificación ni actividad alguna, no se da lugar a la desaparición o traslado de actividades o trabajadores existentes en la zona, por lo que la implantación del uso complementario no supone una reducción ni una desaparición de puestos de trabajo; sino al contrario, la creación de nuevos puestos de trabajo ligados a la nueva actividad.

Cualitativos.

Además de lo anteriormente expuesto, la implantación de un uso Comercial (Abastecimiento y Consumo) presenta una mayor variedad de categorías laborales, lo que evita la proliferación de barrios residenciales de clase uniforme.

Esta premisa redonda en los entornos residenciales próximos, ya que resultan más atractivos como lugares de residencia, debido a la oferta de empleo próximo a las viviendas de residencia, que a la postre redonda en una mejora de las dotaciones y los servicios de estos entornos.

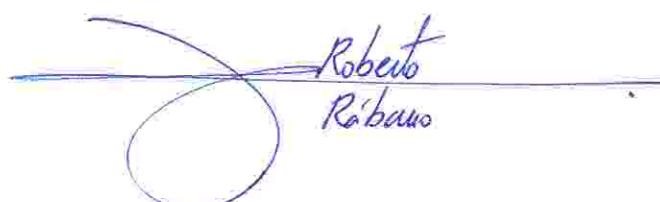
También redundan en el entorno inmediato del polígono industrial, ya que la variedad de servicios es mayor y la actividad que se desempeña en el conjunto del polígono presenta mayor valor añadido, redundando automáticamente en el empleo."

6. PLANO DE ISOFONAS

Se adjunta plano nº 9 "Plano de Isófonas" como anexo al Estudio Acústico que forma parte del Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de los Usos.

Madrid, 30 de mayo de 2012

El autor:


Roberto
Rábano

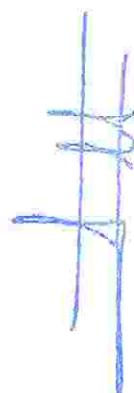
Fdo.: Roberto Rábano Domínguez

Arquitecto en edificación y urbanismo.

PLAN ESPECIAL PARA EL CONTROL
URBANISTICO-AMBIENTAL DE LOS USOS

Calle Regordón, 2.
Móstoles (MADRID)

FECHA: MAYO 2012



NOTA SIMPLE



Registradores de España

Información Registral



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

Información Registral expedida por

ANTONIO MANUEL OLIVA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de MOSTOLES 2

La Fragua, 1 - Polig.LOS ROSALES - MOSTOLES

tlfno: 0034 91 6189593

correspondiente a la solicitud formulada por

SALVADOR FERNANDEZ HERRERO

con DNI/CIF: 50926099M

Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: P66CN06U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

**NOTA SIMPLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2**

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

DESCRIPCION DE LA FINCA**FINCA DE MOSTOLES SECCION 1^a N^º: 22980**

Identificador único de finca: 28122000240524

Naturaleza URBANA: Parcela de terreno

Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1^a POLIGONO INDUSTRIAL PRADO DE REGORDOÑO 0 ,

Puerta: 157

Ref.Catastral: 8438021VK2863A001 Parcela:157

Superficies: Terreno: tres mil ciento ochenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados,

Linderos:

Norte, PAARACELA NUMERO CIENTO CINCUENTA Y SEIS DE IGUAL PROCEDENCIA QUE LA QUE SE DESCIRBE EN LA FINCA ANTEIRO

Sur, LIMITE DEL POLIGONO

Este, ESPACIO LIBRE PUBLICO

Oeste, CALLE REGORDOÑO

Otros: POL. INDUSTRIAL

Observaciones:

**TITULARIDADES****NOMBRE TITULAR** **N.I.F.** **TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

MOTORNED,SA, A81246324 1426 265 18 2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.

Formalizada en escritura con fecha 14/07/99, autorizada en MADRID, por DON JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-GIL VICH,

Inscripción: 2^a Tomo: 1.426 Libro: 265 Folio: 18 Fecha: 08/09/1999**CARGAS**

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2.007, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2.007, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el dia 10 de Abril de 2.008, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Una HIPOTECA a favor de BANCO DE SANTANDER,S.A. para responder de 850.000 EUROS de principal, por 255.000 EUROS de intereses de demora; intereses de demora de 24 meses al 15 por ciento anual; y 127.500 EUROS para costas y gastos; a un tipo de interes inicial del 15 por ciento anual para costas y gastos; siendo el resto al tipo variable, tomando como referencia el Sin interés, con un plazo de duración de 60 meses , hasta el día siete de Marzo del año dos mil trece; Tasándose la finca hipotecada para subasta en la cantidad de 1.484.083,86 euros;

Según todo ello resulta de la escritura otorgada, en Fuenlabrada, el siete de Marzo del año dos mil ocho ante el notario DonDon Gonzalo Campuzano Y Pérez Del Molino; Constituida en la inscripción 6^a, obrante al folio 6 del tomo 1.635, libro 474 de Mostoles Sección 1^a, con fecha catorce de Abril del año dos mil ocho.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 14 de Abril de 2.008, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Una HIPOTECA a favor de HACIENDA PUBLICA para responder de 129.670,69 EUROS de principal, por 21.914,82 EUROS de intereses de demora; siendo el resto al tipo variable, tomando como referencia el Sin interés, con un plazo de duración de 60 meses , hasta el día veinte de Marzo del año dos mil quince;

Esta huella digital -codigo de barras- asegura la integridad de esta informacion, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



y otra cantidad por un total de 32417,6725 EUROS; Tasándose la finca hipotecada para subasta en la cantidad de 1.484.083,86 euros;

Según todo ello resulta de la escritura otorgada, en Fuenlabrada, el siete de Abril del año dos mil diez ante el notario DonDon Javier López-polín Méndez De Vigo; Constituida en la inscripción 7^a, obrante al folio 97 del tomo 1.661, libro 500 de Mostoles Sección 1^a, con fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diez.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 24 de Abril de 2.010, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 31 de Mayo de 2.010, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

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

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

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MOSTOLES NÚM: 22980
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Ayuntamiento de Móstoles

SECRETARÍA GENERAL

mh

VANESA MARTÍNEZ MONROY Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno Local (Decreto N° 50/12, de 10 de enero – B.O.C.M. N° 45), del Excmo. e Ilmo. Ayuntamiento de Móstoles (Madrid).

CERTIFICA: Que en la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local, el día 12 de junio de 2.012 se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"1/ 435.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL CONVENIO DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS DE RESULTADO DEL PLAN PARCIAL – 6. PRADO REGORDOÑO (PARCELA DE RESULTADO 157; PARCELA DE RESULTADO EL-9). EXPTE. GO2/2012.

Vista la propuesta de resolución formulada por el Coordinador General de Urbanismo y elevada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, 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 Coordinador General de Urbanismo que suscribe, formula la siguiente propuesta de resolución,

Expte.: GO2/2012

Asunto: CONVENIO DE GESTIÓN DE PLANEAMIENTO A SUSCRIBIR PARA EL DESARROLLO DE LAS PARCELAS 157 Y EL-9 DEL PLAN PARCIAL N° 6 "PRADO REGORDOÑO"

TITULAR: ALDI SUPERMERCADOS S.L.

Procedimiento: Urbanismo

Fecha de iniciación: 24 de mayo de 2012

Examinado el procedimiento iniciado a instancia de ALDI SUPERMERCADOS S.L referente al asunto de referencia.

Se relatan los **Antecedentes** que figuran a continuación:

Primero: Con fecha 24 de mayo de 2011 (registro de entrada nº 27.832) la empresa ALDI SUPERMERCADOS S.L. presenta borrador de Convenio de Colaboración Urbanística (después denominado Convenio de Gestión de Planeamiento). Dicho convenio afecta a las parcelas de resultado 157 y EL-9 del proyecto de parcelación del Plan Parcial nº 6 "Prado de Regordoño". Actualmente se corresponden con las siguientes fincas: Finca número 22.980 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.426, Libro 265, Folio 18, con referencia catastral 8436320VK2683N0001QC y la Finca número 39.066 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.699, Libro 538, Folio 56, con referencia catastral 8436323VK2683N0001TG.



Ayuntamiento de Móstoles

Examinado el texto del presente convenio, no se aprecia que infrinja normativa alguna de pertinente aplicación al presente supuesto.

Por su parte consta en el Convenio urbanístico el contenido que exige la normativa de pertinente aplicación, y en especial consta en éste los siguientes extremos:

- a) Identificación de las partes convenientes, su representación y legitimación.
- b) El señalamiento de los fines e intereses que promueven el Convenio y los mecanismos y acciones previstos para lograrlos.
- c) La justificación de su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.
- d) Consta en el mismo el régimen jurídico aplicable a la actuación, así como los deberes y obligaciones a las que quedan sometidas las partes y que han sido asumidos voluntariamente por ellas.

Finalmente no se observa que el contenido del Convenio suponga renuncia alguna por parte de esta Administración, ni tampoco a ninguno de los contenidos de la actividad urbanística como función pública, ni elusión de ejercicio de competencias urbanísticas que le corresponden.

Por último decir que los convenios urbanísticos están excluidos del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, Real Decreto Legislativo 3/2011, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4.d) del mismo, y que se rigen por lo en ellos establecido, después por sus normas administrativas especiales y subsidiariamente por el TRLCSP para resolver dudas y lagunas que puedan presentarse.

Por todo lo cual, salvo criterio mejor fundado en Derecho, procede informar favorablemente la aprobación del inicio de la tramitación y del texto del convenio urbanístico de gestión para el desarrollo de la parcela EL-9 que afecta a la parcela nº 157 del Plan Parcial nº 6 "Prado de Regordoño".

Se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con todo lo anterior, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 127.1. d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local

Resolver lo siguiente:

Primero.- Aprobar el inicio de la tramitación y del texto del Convenio de Colaboración Urbanística entre ALDI SUPERMERCADOS S.L y el Ayuntamiento de Móstoles, cuya copia se acompaña a la presente formando parte integrante de ésta, y que tiene por objeto el que en éste se detalla y que afecta a la parcela municipal situada en el Sector PP- "Regordoño" y denominada "Parcela EL-9".

Segundo.- Someter a información pública el indicado convenio, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un período mínimo de veinte días, y ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 247.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a los efectos de que se efectúen las alegaciones que se estimen pertinentes.

CONVENIO DE COLABORACIÓN URBANÍSTICA

En Móstoles, a [•] de de 2012

REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. [•], Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, exceptuado de reseñar sus datos personales por razón de su cargo.

Y, de otra, D. Christian Dibowski, mayor de edad, de nacionalidad alemana, casado, directivo, con domicilio, a estos efectos, en Masquefa (Barcelona), calle Alemania 5, provisto de NIE X-4437894-K.

INTERVIENEN

1) El primero, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES** (Madrid), en uso de las atribuciones que legalmente le corresponden en función de su cargo, conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y demás normativa de aplicación.

2) Y, el segundo, como apoderado, en nombre y representación de la mercantil **ALDI SUPERMERCADOS, S.L.** (en lo sucesivo, "ALDI"), domiciliada en Masquefa (Barcelona), calle Alemania nº 5, Polígono Industrial "El Clot del Xarel.lo", con CIF B-62409065; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 33.515, Folio 210, Hoja número B-232.425, según resulta de escritura autorizada por el Notario que fue de Barcelona, señor Ignacio Ramos Covarrubias, el 14 de noviembre de 2002, número 4.486 de protocolo, que causó la inscripción 25^a en el citado Registro.

Los comparecientes, interviniendo con el carácter antes descrito, se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse en Derecho y, por tanto, para otorgar y firmar el presente Convenio Urbanístico, a cuyo efecto,

MANIFIESTAN

- I. Que el Excmo. Ayuntamiento de Móstoles es titular de una finca situada en el municipio de Móstoles, en el Sector PP-6 "Regordoño", de una superficie de 2.604 m², inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.699, Libro 538, Folio 56, finca número 39.066, con referencia catastral 8436323VK2683N0001TG (en lo sucesivo, la "Parcela EL-9").

Dicha parcela, si bien no está urbanizada, se viene utilizando, actualmente, como zona de aparcamiento gratuito, dentro del Sector PP-6 "Regordoño", si bien no posee las condiciones técnicas necesarias que permitirían tal uso de modo ordenado y estable.

- II.** Que ALDI suscribió, el 18 de septiembre de 2009, un contrato privado de promesa de compraventa a virtud del cual será, próximamente, titular de una parcela colindante con la Parcela EL-9, en concreto, la parcela 157 del Sector PP-6 "Regordoño", del municipio de Móstoles, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Móstoles, al Tomo 1.426, Libro 265, Folio 18, finca número 22.980, con referencia catastral 8436320VK2683N0001QC (en lo sucesivo, la "Parcela nº 157").

Sobre la Parcela nº 157 ALDI proyecta construir, una vez adquiera el dominio sobre la misma, un edificio comercial destinado a supermercado de alimentación y bienes de consumo, con sus correspondientes zonas de acceso, circulación de vehículos, zona de carga y descarga, y plazas de aparcamiento.

A tal efecto, ALDI ha iniciado los trámites oportunos para la aprobación, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, de un Plan Especial de cambio de uso de la Parcela nº 157, el cual se encuentra actualmente en fase de tramitación.

Se adjunta al presente, como **Anexo I**, nota simple registral y ficha catastral de esta finca.

- III.** Que la Parcela EL-9 y la Parcela nº 157 son colindantes y ambas se encuentran dentro del antiguo Sector PP-6 "Regordoño", que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles adscribe al Área Homogénea 9.1 de suelo urbano consolidado, reguladas, la primera, por la ordenanza ZU-ZV.1 y, la segunda, por la Ordenanza ZU-AE.2.
- IV.** Que el Sector PP-6 "Regordoño" se desarrolló a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación, instrumento urbanístico que fue aprobado, inicialmente, el 30 de julio de 1.986; provisionalmente, el 29 de octubre de 1.986; y, definitivamente, por acuerdo 14/42 del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en su sesión celebrada el día 25 de febrero de 1.987, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 70, de fecha 24 de marzo de 1.987.

Conforme al referido Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-6 "Regordoño" resulta de aplicación a la Parcela EL-9, según manifiesta el Ayuntamiento de Móstoles, el art. 59 de la Ordenanza de Espacios Libres, en el que se establecen las siguientes condiciones:

"ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria del terreno para efectuar las plantaciones arbóreas que con arreglo a las condiciones climáticas de la zona puedan corresponder.

Se permite el paso de tendidos aéreos, así como infraestructuras generales del polígono indicando el tipo de servidumbre. Se permite el paso de vías públicas futuras, no obstante la merma de superficie deberá ser compensada.

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO: Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: No son edificables.

CONDICIONES DE VOLUMEN: No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados a una altura mayor de 2,5 m.

CONDICIONES DE USO: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertidos de desperdicios”.

V.

Que conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles, la Parcela EL-9 se incluye, en el plano 9-47 de “Calificación Pormenorizada y Alineaciones”, como de “Zona Verde y Espacio Libre de Uso Público”, a la que resulta de aplicación la Ordenanza ZU-ZV.1 -reguladora de “la edificación, uso y urbanización en las zonas verdes y espacios libres de uso público”, en concreto, dentro del tipo 1 “espacios libres y zonas comunitarias”.

Por lo que se refiere a las determinaciones sobre el uso y destino de las edificaciones y el suelo en las zonas verdes y espacios libres públicos, el vigente Plan General de Ordenación Urbana establece lo siguiente:

“Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General. Se permiten:

- Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería.
- Invernaderos e instalaciones complementarias de la conservación del parque.
- Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares o restaurantes en tipos 2 y 3.
- Instalaciones deportivas no consumidoras de volumen.
- Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio consumidoras de volumen en parques de los tipos 2 (con superficie mayor de 3 Has.) y 3 hasta un máximo del 10% de la superficie del parque.
- Instalaciones de servicios bajo rasante (transformador, punto limpio, depósitos de basuras, etc.).
- Aparcamientos subterráneos en tipos 1 y aparcamientos en subterráneo y en superficie en tipos 2 y 3. La superficie bajo rasante ocupada por el Aparcamiento no podrá superar el 25% en tipo 3, no existiendo limitación en los tipos 1 y 2. En cualquier caso la solución constructiva permitirá una plantación superficial en, al menos, el 80% de la extensión de total de la reserva (los usos que puedan autorizarse bajo rasante garantizarán la conservación “in situ” o previo transplante de los ejemplares de árboles y plantas de valor existente).
- Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico... etc.).
- Pequeños puestos de socorro.
- Instalaciones socioculturales permanentes no superando el 1% de la superficie del parque, en tipos 2 y 3.

En ningún caso se podrá superar con instalaciones sobre rasante de cualquier tipo el 15% de la superficie de la zona verde, ni podrán afectar a especies arbóreas de interés.”

- VI.** Que, según se ha indicado anteriormente, la Parcela EL-9 ya se está utilizando, de forma espontánea, como aparcamiento gratuito en superficie, si bien dicho uso se está llevando a cabo de una manera desordenada, sin que sobre la misma existan, en la actualidad, las condiciones técnicas ni de seguridad que permitan desarrollar adecuadamente el referido uso.

En este sentido, y, ante la necesidad de continuar destinando la Parcela EL-9 a aparcamiento gratuito en superficie, compatibilizando dicho uso con el de espacio libre, pero de un modo ordenado y ambientalmente sostenible, el Ayuntamiento de Móstoles considera necesario llevar a cabo la reurbanización y acondicionamiento de la misma.

- VII.** Que el Ayuntamiento de Móstoles llevará a cabo la reurbanización y acondicionamiento de la Parcela EL-9 dentro de la primera fase de un proyecto municipal de tratamiento global de las zonas verdes del antiguo Plan Parcial nº 6, que permita el pleno desarrollo urbanístico de dicho plan parcial, a través del uso ordenado de las zonas verdes que lo integran.

Dicho proyecto municipal comprenderá los 36.245m² calificados como espacios libres en el Sector PP-6 “Regordoño”, dentro de los cuales la Parcela EL-9 supone un 6,88% del total, y permitirá que esta parcela pueda ser destinada, de un modo adecuado, sostenible y duradero, de conformidad con el planeamiento y la normativa aplicable, como aparcamiento gratuito en superficie, al servicio del área homogénea 9.1.

- VIII.** Que, asimismo, el destino de la Parcela EL-9 a zona de aparcamiento gratuito en superficie, en el marco anteriormente descrito, requiere de un acceso a la misma en adecuadas condiciones de seguridad para vehículos y peatones, evitando su conexión con la carretera de Fuenlabrada y la rotonda de acceso al polígono industrial, condiciones que no se dan hoy día.

- IX.** Que para el pleno desarrollo de su negocio sobre la Parcela nº 157, ALDI precisa, además de las plazas de aparcamiento exigidas por la Ordenanza ZU-AE.2 en el interior de dicha parcela, que en las inmediaciones de la misma exista un número suficiente de plazas de aparcamiento gratuito en superficie, en adecuadas condiciones de funcionamiento y seguridad, que puedan ser utilizadas libremente por ella.

- X.** Que el artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que las Administraciones Públicas podrán establecer acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas, tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico, que en cada caso prevea la disposición que lo regule, y que, conforme al artículo 246.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Móstoles podrá suscribir, en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas físicas o jurídicas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la

gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

- XI.** Que siendo concurrentes los intereses de ambas partes, éstas convienen establecer, a través del presente convenio de gestión, un marco cierto, estable y duradero de colaboración, que permita, de una parte, el cumplimiento de los objetivos municipales expuestos, y, de otra, satisfacer las necesidades de plazas de aparcamiento por parte de ALDI, en las inmediaciones de la Parcela nº 157.

De acuerdo con lo expuesto, ambas partes convienen formalizar el presente **CONVENIO DE COLABORACIÓN URBANÍSTICA**, el cual se regirá de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Acceso a la Parcela EL-9. Compromiso de constitución de servidumbre real de paso a favor de la misma.

1.1.- En virtud del presente Convenio, ALDI se obliga, en los términos y condiciones aquí previstos, a la constitución, sobre la Parcela nº 157, como predio sirviente, a favor de la Parcela EL-9, como predio dominante, de una servidumbre real, no exclusiva ni excluyente, de paso, y circulación de vehículos, que permita el acceso a esta última parcela a través de la calle Regordoño.

Esta servidumbre transcurrirá por la parte de la Parcela nº 157 que se identifica en el plano que se adjunta a este Convenio como Anexo II, y responderá a la siguiente descripción:

"Servidumbre de paso y circulación de vehículos, que ocupa, sobre la finca, una superficie de 262,45m². Esta servidumbre arranca del lindero Oeste de la finca, en el extremo Noroeste de la misma, con una anchura de seis metros noventa y siete centímetros (6,97 m), donde se sitúa el acceso a la finca, para continuar, manteniendo dicha anchura, en dirección Este, en sentido perpendicular al acceso, describiendo un rectángulo regular de once metros nueve centímetros (11,09 m) en cada uno de sus dos lados más largos, para girar, en dirección Sur, en ángulo de noventa grados, describiendo otro rectángulo regular de veintinueve metros diecisiete centímetros en sus dos lados más largos, y seis metros en sus dos lados más cortos, que transcurre, de forma paralela a la calle Regordoño, hasta el lindero con la parcela EL-9, donde se sitúa el acceso a esta otra parcela desde esta finca. En este lindero la servidumbre se extiende, en dirección Este, adoptando la forma de un triángulo rectángulo con un área de, aproximadamente, 10,164 m², cuya base, de 5,28 m, se encuentra en dicho lindero, formando también parte del acceso a la parcela EL-9 desde esta finca, y su altura, de 3,85 m, coincide con el último tramo, de igual longitud, del lado largo, de 11,09 m, situado al Este, del segundo de los rectángulos regulares anteriormente descritos en que consiste esta servidumbre.

LINDA, al Norte, en línea recta de 11,09 m, con la parcela número ciento cincuenta y seis del Sector PP-6 "Regordoño"; al Este, en dos líneas rectas continuas de 32,26 m y 6,63 m, con la finca sobre la que se constituye; al Oeste, en línea recta de 6,97 m, con la calle Regordoño, y, en línea recta de 29,17 m, con la finca sobre la que se constituye; y, al Sur, en línea recta de 5 m, con la finca sobre la que se constituye, y, en línea recta de 11,28 m, con el espacio libre público constituido por la parcela EL-9."

El titular del predio dominante carece de un derecho exclusivo y excluyente de uso y utilización de la servidumbre. El titular del predio sirviente podrá servirse de esta servidumbre de paso para todos los usos que sean compatibles con la misma, en particular, el acceso a dicho predio y al dominante, sin que el titular del predio dominante pueda obstaculizar, impedir o limitar estos derechos en modo alguno.

El titular del predio dominante deberá respetar el uso y utilización de la servidumbre por parte del titular del predio sirviente, no pudiendo obstaculizar o impedir los mismos en forma alguna.

El mantenimiento de esta servidumbre, mientras la misma permanezca en vigor, será de cuenta y cargo del titular del predio sirviente.

1.2.- La constitución y la duración de dicha servidumbre estarán supeditadas: (i) a que la Parcela EL-9 se destine, en los términos reflejados en la parte Expositiva y en la cláusula Segunda de este Convenio, a zona de aparcamiento gratuito en superficie en las condiciones reflejadas en el plano no vinculante incorporado al presente como **Anexo II**, con un número aproximado de 95 plazas de aparcamiento, y (ii) a que se asegure a ALDI la utilización libre, en dicha parcela, de, al menos, la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre la misma.

Salvo voluntad de ALDI manifestada en contrario, mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Móstoles, la modificación, total o parcial, de cualesquiera de las dos condiciones a que se ha supeditado la constitución y la duración de la servidumbre de paso determinará la extinción de la misma.

A estos efectos, ambas partes se obligan, en el caso de que, conforme a lo previsto en este Convenio, se produzca la extinción de la servidumbre, a llevar a cabo cuantas actuaciones sean precisas para documentar dicha extinción, de modo que pueda procederse a la cancelación de la servidumbre en el Registro de la Propiedad. No obstante esto, ALDI podrá, por sí sola, proceder al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de extinción de servidumbre, adjuntando a la misma testimonio del acto o resolución administrativa a virtud del cual se modifiquen o alteren alguna de las dos condiciones a que se ha supeditado la constitución y duración de la servidumbre de paso.

1.3.- Dicha servidumbre de paso se constituirá por ALDI, en escritura pública, ante el Notario del municipio de Móstoles que ambas partes convengan, una vez ésta haya adquirido el pleno dominio sobre la Parcela nº 157 y se haya aprobado definitivamente, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, el Plan Especial al que se ha aludido en el Expositivo II, así como cuantos instrumentos o negocios sean precisos para asegurar el cumplimiento de los dos condicionantes a los que se ha supeditado la constitución de la servidumbre de paso.

Una vez constituida la servidumbre de paso en escritura pública, ALDI procederá a la inscripción de la misma, en el Registro de la Propiedad, una vez que hayan finalizado las obras de reurbanización y adecuación de la Parcela EL-9 y que ésta pueda ser utilizada como aparcamiento gratuito en superficie en los términos previstos en este Convenio.

Todos los gastos y tributos que se deriven de la constitución e inscripción, en el Registro de la Propiedad, de esta servidumbre de paso, así como los que puedan derivarse, en el futuro, de su extinción y cancelación, serán de cuenta de ALDI, en cuanto que titular del predio sirviente.

SEGUNDA.- Destino de la Parcela EL-9 a zona de aparcamiento gratuito en superficie.

2.1.- En virtud del presente Convenio, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete a llevar a cabo cuantos trámites sean precisos para que la Parcela EL-9 sea desarrollada en los términos recogidos en la parte expositiva de este Convenio y, de conformidad con el planeamiento y normativa aplicables, a fin de que la misma sea destinada, a la mayor brevedad posible, a zona de aparcamiento gratuito en superficie, y que ALDI pueda utilizar libremente al menos la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre dicha parcela.

En particular, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete a iniciar la tramitación de la primera fase del expediente de obras de "Acondicionamiento de Espacios Libres del Plan Parcial nº 6 "Regordofío", relativa a la ordenación de la Parcela EL-9 como aparcamiento gratuito en superficie, tan pronto sea ratificado este Convenio por parte del Pleno del Ayuntamiento de Móstoles.

2.2.- Asimismo, y, de conformidad con lo manifestado en la parte expositiva del presente Convenio, el Ayuntamiento de Móstoles se compromete, en virtud del presente Convenio: (i) a mantener el uso de la Parcela EL-9 como aparcamiento gratuito en superficie, dotado de un número aproximado de 95 plazas de aparcamiento, durante un plazo de, al menos, cincuenta años, a contar desde la fecha en que sean recepcionadas, por parte del Ayuntamiento de Móstoles, las obras de reurbanización y acondicionamiento de la Parcela EL-9 a ejecutar conforme a lo previsto en el Anexo IV, así como (ii) a que ALDI, durante dicho plazo de 50 años, pueda utilizar, al menos, la mitad de las plazas de aparcamiento que se creen sobre dicha parcela.

El Ayuntamiento de Móstoles podrá cumplir estas obligaciones, en el marco del presente Convenio, y, de conformidad con la normativa y el planeamiento aplicables, a través de las figuras jurídicas que estime más oportunas.

2.3.- El Ayuntamiento de Móstoles se compromete, asimismo, a que los trabajos de reurbanización y adecuación de la Parcela EL-9 se lleven a cabo de forma acompañada con los trabajos de urbanización de la Parcela nº 157, en particular, de la servidumbre a cuya constitución se ha obligado ALDI, así como con los trabajos de construcción del edificio comercial que ALDI proyecta construir sobre esta última parcela, de modo que todos estos trabajos puedan ejecutarse de forma armónica, con el menor perjuicio entre unos y otros.

Una vez hayan finalizado las obras de reurbanización y adecuación, como aparcamiento en superficie, de la Parcela EL-9 y, se haya otorgado el correspondiente acta de recepción de dichas obras, el Ayuntamiento de Móstoles abrirá al público el aparcamiento.

TERCERA.- Sucesores de ALDI en la titularidad de la Parcela nº 157.

En el caso de que ALDI transfiera, por cualquier título, en algún momento durante el tiempo en que la Parcela EL-9 se encuentre destinada a zona de aparcamiento público en superficie conforme a lo previsto en este Convenio, el dominio sobre la Parcela nº 157, el adquirente de la misma se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

En la escritura de transmisión del dominio sobre la Parcela nº 157 deberá recogerse expresamente dicha subrogación del adquirente.

Asimismo, el nuevo adquirente deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Móstoles, en el plazo de un mes desde que fuera efectiva la adquisición del dominio sobre la Parcela nº 157, su condición de nuevo titular de la misma.

CUARTA.- Vigencia del presente Convenio y tramitación del mismo.

El presente Convenio será vinculante para ambas partes desde la fecha misma de su firma y se mantendrá en vigor durante todo el período de tiempo que la Parcela EL-9 sea destinada a zona de aparcamiento público en superficie en los términos y condiciones que se derivan del presente Convenio.

El presente Convenio Urbanístico se tramitará conforme al procedimiento administrativo establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, comprometiéndose el Ayuntamiento de Móstoles a llevar a cabo cuantos trámites se requieran legalmente para que el presente Convenio sea ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Móstoles a la mayor brevedad posible de modo que el mismo alcance plena eficacia.

QUINTA.- Resolución de conflictos.

Cualquier disputa que pudiera surgir entre las partes en relación con el presente convenio y que no pudiera ser resuelta de modo amistoso se someterá a la Jurisdicción de los Tribunales competentes del municipio de Móstoles.

Y, en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Convenio por duplicado, pero, a un solo efecto, en el lugar y fecha reseñados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Móstoles

Por ALDI Supermercados

Fdo.: Excmo. Sr. D. [•]
El Alcalde-Presidente

Fdo.: Sr. D. Christian Dibowski

**Asistido por:
El Secretario**

Fdo.: Sr. D. [•]

ANEXO I



Registradores de España

Información Registral

Información Registral expedida por

ANTONIO MANUEL OLIVA RODRIGUEZ



Registrador de la Propiedad de MOSTOLES 2

La Fragua, 1 - Polig.LOS ROSALES - MOSTOLES

tlfno: 0034 91 6189593

correspondiente a la solicitud formulada por

SALVADOR FERNANDEZ HERRERO

con DNI/CIF: 50926099M

Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

Identificador de la solicitud: P66CN06U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

NOTA SIMPLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2

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

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE MOSTOLES SECCION 1^a Nº: 22980

Identificador único de finca: 28122000240524

Naturaleza URBANA: Parcela de terreno

Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1^a POLIGONO INDUSTRIAL PRADO DE REGORDOÑO 0,

Puerta: 157

Ref.Catastral: 8438021VK2863A001 Parcela:157

Superficies: Terreno: tres mil ciento ochenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados,

Linderos:

Norte, PAARACELA NUMERO CIENTO CINCUENTA Y SEIS DE IGUAL PROCEDENCIA QUE LA QUE SE DESCIRBE EN LA FINCA ANTEIRO

Sur, LIMITE DEL POLIGONO

Este, ESPACIO LIBRE PUBLICO

Oeste, CALLE REGORDOÑO

Otros: POL. INDUSTRIAL

Observaciones:

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MOTORNE,SA,	A81246324	1426	265	18	2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.

Formalizada en escritura con fecha 14/07/99, autorizada en MADRID, por DON JOSÉ LUIS MARTÍNEZ-GIL VICH,

Inscripción: 2^a Tomo: 1.426 Libro: 265 Folio: 18 Fecha: 08/09/1999

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2.007, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 28 de Febrero de 2.007, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 10 de Abril de 2.008, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Una HIPOTECA a favor de BANCO DE SANTANDER,S.A. para responder de 850.000 EUROS de principal, por 255.000 EUROS de intereses de demora; intereses de demora de 24 meses al 15 por ciento anual; y 127.500 EUROS para costas y gastos; a un tipo de interés inicial del 15 por ciento anual para costas y gastos; siendo el resto al tipo variable, tomando como referencia el Sin interés, con un plazo de duración de 60 meses , hasta el día siete de Marzo del año dos mil trece; Tasándose la finca hipotecada para subasta en la cantidad de 1.484.083,86 euros;

Según todo ello resulta de la escritura otorgada, en Fuenlabrada, el siete de Marzo del año dos mil ocho ante el notario DonDon Gonzalo Campuzano Y Pérez Del Molino; Constituida en la inscripción 6^a, obrante al folio 6 del tomo 1.635, libro 474 de Mostoles Sección 1^a, con fecha catorce de Abril del año dos mil ocho.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 14 de Abril de 2.008, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Una HIPOTECA a favor de HACIENDA PUBLICA para responder de 129.670,69 EUROS de principal, por 21.914,82 EUROS de intereses de demora; siendo el resto al tipo variable, tomando como referencia el Sin interés, con un plazo de duración de 60 meses , hasta el día veinte de Marzo del año dos mil quince;

y otra cantidad por un total de 32417,6725 EUROS; Tasándose la finca hipotecada para subasta en la cantidad de 1.484.083,86 euros;
Según todo ello resulta de la escritura otorgada, en Fuenlabrada, el siete de Abril del año dos mil diez ante el notario DonDon Javier López-polín Méndez De Vigo; Constituida en la inscripción 7^a, obrante al folio 97 del tomo 1.661, libro 500 de Mostoles Sección 1^a, con fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diez.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 24 de Abril de 2.010, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 31 de Mayo de 2.010, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

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

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

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

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MOSTOLES NÚM: 22980
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



38256671A2860800188987C93ACDABBD

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8436320VK2683N0001QG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL REGORDOÑO 2 Suelo
28936 MOSTOLES [MADRID]
USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

ANÓN CONSTRUCCIÓN
[]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
[]

SUPERFICIE SUELTO [m²]
3.294

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL REGORDOÑO 2
MOSTOLES [MADRID]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
[]

SUPERFICIE SUELTO [m²]
3.294

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar



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

428.360 Coordenadas UTM, en metros.
Limite de Manzana
Limite de Parcela
Limite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Limite zona verde
Hidrografía

Lunes , 4 de Junio de 2012

