

ANEXO 8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO
DEL ART. 29.1 DE LA LEY 21/2013, de 9 de
Diciembre, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 29.1 DE LA LEY 21/2013, de 9 de Diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El Artículo 29.1 de la Ley de Evaluación Ambiental exige la inclusión de la siguiente información:

- a) Objetivos de la planificación: el Plan Especial propuesto tiene como objetivo, y de acuerdo con lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles en la Ordenanza ZU-AE-3, la autorización en la parcela de referencia de los usos que dicha Ordenanza considera autorizables como compatibles en edificio exclusivo, previa aprobación de Plan Especial que justifique la adecuación y la compatibilidad de dichos usos con el entorno urbano, social y funcional en que se inserta.

- b) Alcance y contenido del Plan: El Plan Especial se limita al ámbito de una única parcela, la correspondiente a Calle Marcelino Camacho 43, del Pol. Ind. Arroyomolinos de Móstoles. El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (2009) en la Ordenanza que es de aplicación en el Polígono nº 1, Arroyomolinos, en que se localiza la parcela de referencia (Ordenanza ZU-AE-3), amplía los usos pormenorizados permitidos por el planeamiento anterior y permite la implantación de determinados usos terciarios, muchos de los cuales requieren la previa aprobación de un Plan Especial de Mejora Urbana. El presente Plan Especial propone la posible implantación de los usos antedichos y justifica y garantiza que dicha implantación en la parcela de referencia es compatible funcionalmente con el entorno, de acuerdo al cap. III art. 1.8.1 del tomo de Gestión del P.G.O.U de Móstoles. Igualmente analiza las consecuencias sociales del cambio de uso e incluye un estudio acústico y un estudio de tráfico. De este modo, la aprobación de este Plan Especial implica la autorización de dichos usos en la parcela. Todos los usos enumerados están incluidos literalmente como usos pormenorizados compatibles en edificio exclusivo permitidos por la Ordenanza ZU-AE-3. La primera condición para la implantación de cualquiera de los usos propuestos en la localización a que se

refiere el presente documento es la redacción y aprobación de un Plan Especial. Por tanto, el contenido del Plan es el necesario para justificar y garantizar la oportunidad, conveniencia y adecuación de los nuevos usos propuestos en el ámbito del Plan. A tales fines el Plan Especial incluye:

- Ámbito, agentes y objeto del documento
- Justificación de su pertinencia
- Nueva Ordenanza de aplicación en el ámbito
- Estudio de consecuencias sociales y urbanas por la implantación de los nuevos usos
- Estudio de tráfico
- Estudio acústico
- Estudio de la sostenibilidad económica de la aplicación del Plan
- Memoria de situación de suelos

c) Desarrollo previsible del Plan: Con la aprobación del Plan Especial quedan autorizados de hecho los usos propuestos para la parcela. La razón de ser del Plan y su desarrollo previsible es que se pueda implantar en la parcela cualquiera de los usos terciarios permitidos, aparte del industrial. El hecho de estar aprobado el Plan Especial permite el cambio de actividad en la parcela así como, en su caso, acometer obras en la misma amparadas por la nueva Ordenanza de aplicación. Se prevé a corto plazo la implantación de un gimnasio en la nave existente en la parcela, sin perjuicio de que también queden autorizados el resto de usos propuestos.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan: En origen, hasta la aparición del Pol. Ind. Arroyomolinos en 1967, el terreno era rústico y con uso agrícola. La nave existente se construyó en 1974-75 como parte de un condominio formado por seis parcelas, que se extingue en 2006. En la actualidad la nave existente en la parcela no tiene uso, pero su uso ha estado siempre relacionado con las artes gráficas, encuadernado, embalaje, etc. La última licencia de actividad que consta en el ayuntamiento es de 2004 para actividad de manipulado y retractilado (encuadernación, empaquetado, embalaje), y por tanto no se puede considerar que fuera una

actividad potencialmente contaminante del suelo según las condiciones que debe cumplir el uso de artes gráficas de acuerdo con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. La empresa implantada se dedicaba al encuadernado y embalaje y no a la impresión. Por tanto no había depósitos enterrados de sustancias peligrosas, ni consumo de tintas, pinturas o barnices de base acuosa en cantidades grandes. Tampoco se han encontrado indicios de afecciones al suelo derivados de la actividad anterior desarrollada en la parcela. Por su parte, el contexto urbano de la parcela objeto de este Plan Especial es el del Polígono Industrial Arroyomolinos, uno de los más antiguos, y preexistente por tanto al periodo de hipercrecimiento de Móstoles. Es un Polígono industrial actualmente incrustado en la trama residencial del municipio y que tiende a terciarizarse progresivamente, voluntad urbanística que declara manifiestamente el propio Plan General.

- e) Efectos ambientales previsibles: Las actividades que quedan autorizadas con la aprobación del Plan Especial son terciarias, como ya se ha descrito. Se trata por tanto de actividades terciarias con un menor impacto medioambiental que cualquier uso industrial de los autorizados en el minipolígono. En el Plan Especial se incluye un Estudio Acústico que demuestra que las nuevas actividades posibles no supondrían ningún incremento en los niveles acústicos en el ambiente exterior, siendo estos en todo caso inferiores a los producidos en las naves próximas de uso industrial. Por supuesto, los niveles producidos por la nueva actividad terciaria se encuentran por debajo de la Ordenanza de Móstoles y el Real Decreto 1367/2007. Desde el punto de vista del tráfico, en el Estudio de tráfico que incluye el Plan se justifica que la implantación de algún uso terciario de los autorizados no va a suponer ningún impacto sobre el tráfico de la zona, en concreto sobre la calle Marcelino Camacho. El hecho de que se elimine la presencia y movimiento de vehículos pesados y de gran tamaño ligados al uso industrial en la parcela, y en general en el polígono, y su sustitución por turismos, será beneficioso medioambientalmente por la reducción de niveles de ruido, por la reducción de emisiones contaminantes y por la mejora en la fluidez del tráfico. La afluencia de coches a la parcela se resuelve en el interior de la misma al dotarse de plazas de aparcamiento, todas

ellas ubicadas en el interior de la parcela, en la cuantía que exige la normativa municipal, y que según el estudio de tráfico aportado es netamente superior a la realmente previsible. Por otra parte, la nueva actividad terciaria no implicará emisiones contaminantes, no implicará vertidos contaminantes de ningún tipo, y la maquinaria de climatización se deberá ubicar en cubierta y/o con las protecciones acústicas necesarias de acuerdo a la normativa. Se trata por tanto de autorizar nuevos usos que no implican en ningún caso efectos ambientales negativos respecto a los usos industriales inicialmente permitidos.

- f) Efectos previsibles sobre planes concurrentes: El Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles define un modelo territorial en el que se vayan trasladando progresivamente las industrias existentes en la trama urbana, como las del Polígono Arroyomolinos, en la actualidad ya inserto en el tejido residencial, a localizaciones más adecuadas y con una mejor relación con las infraestructuras y con los usos residenciales del municipio. El propio Plan General pretende una progresiva terciarización que no suponga impactos negativos ni cierre de actividades. Por tanto el presente Plan Especial no hace sino desarrollar lo previsto y ordenado por el planeamiento general y avanzar en el modelo urbano previsto por este.
- g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: De acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y considerando que el presente Plan Especial tiene un alcance, tanto territorial como instrumental, muy concreto y restringido a la autorización de usos compatibles previamente autorizados por el Plan General, en una sola parcela del Polígono Industrial Arroyomolinos, y cuya redacción se promueve en cumplimiento de lo que establece a tal fin el propio Plan General de Móstoles, son de aplicación los supuestos establecidos en el art. 6.2 de la citada Ley, por lo que se sometería al procedimiento simplificado de evaluación ambiental. Sin embargo, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), modificó el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014,

de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y en base a ella: *“Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.”* Como se expone pormenorizadamente en el epígrafe siguiente de este mismo capítulo, el presente Plan Especial cumple todos estos supuestos y por tanto queda incluido en esta exención del procedimiento de evaluación ambiental.

- h) Resumen de los motivos de las alternativas contempladas: La voluntad de autorizar las actividades terciarias enumeradas en este Plan Especial responde a la progresiva transformación del propio polígono y a la demanda del mercado. El hecho de ser un solar próximo a la zona residencial lo hace ideal para estos usos. La tramitación administrativa pasa por la redacción y aprobación de un Plan Especial de acuerdo con lo estipulado por el propio Plan General en su ordenanza zonal. Cualquier obra a llevar a cabo en el interior de la parcela, incluso sobre la propia edificación actualmente existente deberá cumplir todas las estipulaciones del presente Plan Especial, así como el resto de condiciones generales del Plan General de Móstoles. La autorización de los usos terciarios propuestos abre el abanico de posibilidades de desarrollo y utilización de la parcela. La única alternativa sería la Alternativa 0, es decir, el mantenimiento de las características urbanísticas de la zona y por tanto el uso únicamente industrial de la parcela afectada. Se descarta esta alternativa por ir en contra de los intereses del promotor, ir en contra del modelo urbano del propio Plan General que pretende la progresiva terciarización del Polígono como se recoge expresamente en el mismo, por ir en contra de la tendencia del mercado y de la demanda de la zona, y por ir en contra del interés de la población próxima, que demanda usos terciarios que den respuesta a sus necesidades de servicios y el desplazamiento de los usos industriales lejos de un ámbito urbano ya predominantemente residencial.

- i) Medidas previstas para prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo en el medio ambiente: El articulado del propio Plan Especial justifica y garantiza que el diseño y desarrollo propuesto para la transformación a los usos terciarios propuestos es compatible funcional y medioambientalmente con el entorno. A partir de ello, el cumplimiento de las normativas de aplicación, tanto urbanística como constructiva, de instalaciones y específica del uso, garantiza la calidad funcional, urbanística y medioambiental del nuevo establecimiento. Por tanto, se entiende que no son necesarias medidas correctoras, ya que no lo requieren a priori los nuevos usos cuya implantación se posibilita.

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

En conclusión, el presente Plan Especial se redacta siguiendo lo establecido por el P.G.O.U. de Móstoles, que prevé la progresiva terciarización del Polígono Industrial Arroyomolinos, exigiendo para ello la redacción y aprobación de un Plan Especial que proponga el cambio de uso y justifique la adecuación del mismo, como así se hace. Se trata por tanto de una iniciativa establecida y regulada por la ordenanza zonal y el propio Plan General. En este caso por tanto, el alcance del Plan Especial se limita al ámbito de una sola parcela del Polígono y a la propuesta de autorización de una serie de usos terciarios ya incluidos entre los permitidos en la zona por el Plan General. Y las acciones que se pretenden no provocan efectos medioambientales negativos que desaconsejen su autorización.