

PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Ámbito de Ordenación Singular: **AOS-15** del PGOU
C/ SIMÓN HERNÁNDEZ nº 41. MÓSTOLES (28.937 Madrid)

PROMOTOR: ALJAIR INVERSIONES SL-UNIPERSONAL

**ESTUDIO SIMPLIFICADO
DE EVALUACION
AMBIENTAL
ESTRATÉGICA**

ANEXO 11



PEMU del AOS-15 (MÓSTOLES)

ANEXO 11: ESTUDIO SIMPLIFICADO DE EVALUACION

AMBIENTAL ESTRATEGICA

ANEXO 11: INDICE

1. DATOS GENERALES.....	333
2. INTRODUCCION	333
2.1 OBJETO.....	333
3. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA.....	334
3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION.....	334
3.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN.....	335
3.3 PLAN DE DESARROLLO	336
3.4 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PLAN	338
3.5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	339
3.6 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	342
3.7 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	342
3.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	343
3.9 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN ...	343
4. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO	344

1. DATOS GENERALES

Entidad promotora: ALJAIR INVERSIONES SL-UNIPERSONAL

CIF B-86418456

Emitido por: NUMAR ARQUITECTOS S.L.

Referente a: PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA AOS-15

Área de actuación: URBANISMO

Organismo: EXMO. AYUNTAMIENTO DE MOSTOLES

Fecha: noviembre 2022

Lugar: MOSTOLES (MADRID)

2. INTRODUCCION

Se redacta el presente informe simplificado de evaluación ambiental estratégica en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley **21/2013**, de 9 de diciembre, de EVALUACIÓN AMBIENTAL En virtud de lo expuesto en el artículo 6. ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y justificándolo según el epígrafe b)

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

2.1 OBJETO

Se redacta, por tanto, como anexo número 11 del PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA AOS-15, ubicado en el término municipal de Móstoles y recogido en su Plan General de Ordenación Urbana, para su presentación y tramitación ante el órgano competente.

3. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA.

Se redacta en base a los siguientes puntos:

1. Objetivos de la planificación.
2. Alcance y contenido del Plan Especial propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
3. Desarrollo previsible del Plan Especial.
4. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Especial en el ámbito territorial afectado.
5. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
6. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
7. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
8. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Especial, tomando en consideración el cambio Climático.
9. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.

3.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION.

El objetivo del Plan Especial de Mejora Urbana (**PEMU**) al que acompaña este informe, es completar, mediante determinaciones pormenorizadas, las contenidas en el PGOU de Móstoles, en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado **AOS-15**, tal como lo delimita este último documento urbanístico.

El Ámbito de Ordenación Singular (AOS) no es sino un recinto de Suelo Urbano Consolidado en el que el Plan General de Móstoles plantea una mejora que en nuestro caso consiste en orientar hacia uso residencial el actual entorno de origen industrial, en el que se ubica el ámbito, mejorando sus infraestructuras y aportando una zona verde importante que se adosa a la actual destinada al disfrute de los habitantes del municipio y cediendo a viales públicos un área del AOS. De esta forma se continua el desarrollo residencial perfectamente consolidado en la zona y se suprime un uso obsoleto cumpliendo con el modelo territorial, planteado en el PGOU.

La figura del Plan Especial de Mejora Urbana es sin lugar a dudas el instrumento pertinente para alcanzar este objetivo. La delimitación estricta del AOS está considerada por el Plan General como una determinación pormenorizada que, entre otras, le corresponde completar a esta figura de planeamiento.

El Plan General, considerando que la zona verde citada ocupaba una parte significativa de la edificación de una actividad industrial en funcionamiento, optó por posponer su concreción formal al documento de desarrollo, incluyéndola dentro del perímetro estructurante del AOS, decisión que debe ser interpretada de manera no contradictoria con el régimen urbanístico de los ámbitos de ordenación singular en suelo urbano consolidado, en los que no se incluye el deber de cesión de zonas verdes o dotaciones.

Todo ello, con justificación de la ausencia de impactos sociales negativos derivados del cambio uso propuesto por dicho documento.

3.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

El Plan Especial, entre otras determinaciones, define los límites del AOS-15 estableciendo el siguiente cuadro de superficies:

La superficie de la finca es de 1.065,16 m²s.

Tras la parcelación y las cesiones está previsto el siguiente resultado:

- Una superficie de 212,18 m²s en concepto de viales de los cuales 60 m² corresponden a la cesión de viales de la calle Simón Hernández y el resto a la acera de la calle Baleares.
- Una superficie aproximada de 275,81 m² en concepto de zona verde de ocupación directa pendiente de ajustar esta última en el Acta de Cesión que se formalice al efecto.
- Parcela neta edificable de 577,17 m²

Las características de la parcela resultante son las siguientes:

ZONA	CALIFICACION Y USO	SUPERFICIE (m ² s)	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS
PARCELA	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	577,17	PB+7

El Plan Especial fija las alineaciones y la rasante dentro del ámbito. Se fija área de movimiento de la futuras edificación y se establecen las alineaciones a viales que no serán vinculantes. La futura edificación podrá ubicarse dentro de la parcela neta edificable, pudiendo situarse o no sobre las distintas alineaciones. Esta será objeto de proyecto de ejecución redactado por técnico competente y estará sujeta a licencia municipal.

3.3 PLAN DE DESARROLLO

Se ha solicitado licencia de demolición del edificio existente, en su día, destinado a almacén. Actualmente el edificio se encuentra en desuso.

Se propone un desarrollo conjunto de las obras de urbanización de la zona verde de cesión al Ayuntamiento y de las obras de edificación.

Existe compromiso acordado mediante Convenio entre el Ayuntamiento de Móstoles y ALJAIR INVERSIONES SL-UNIPERSONAL para la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde de cesión.

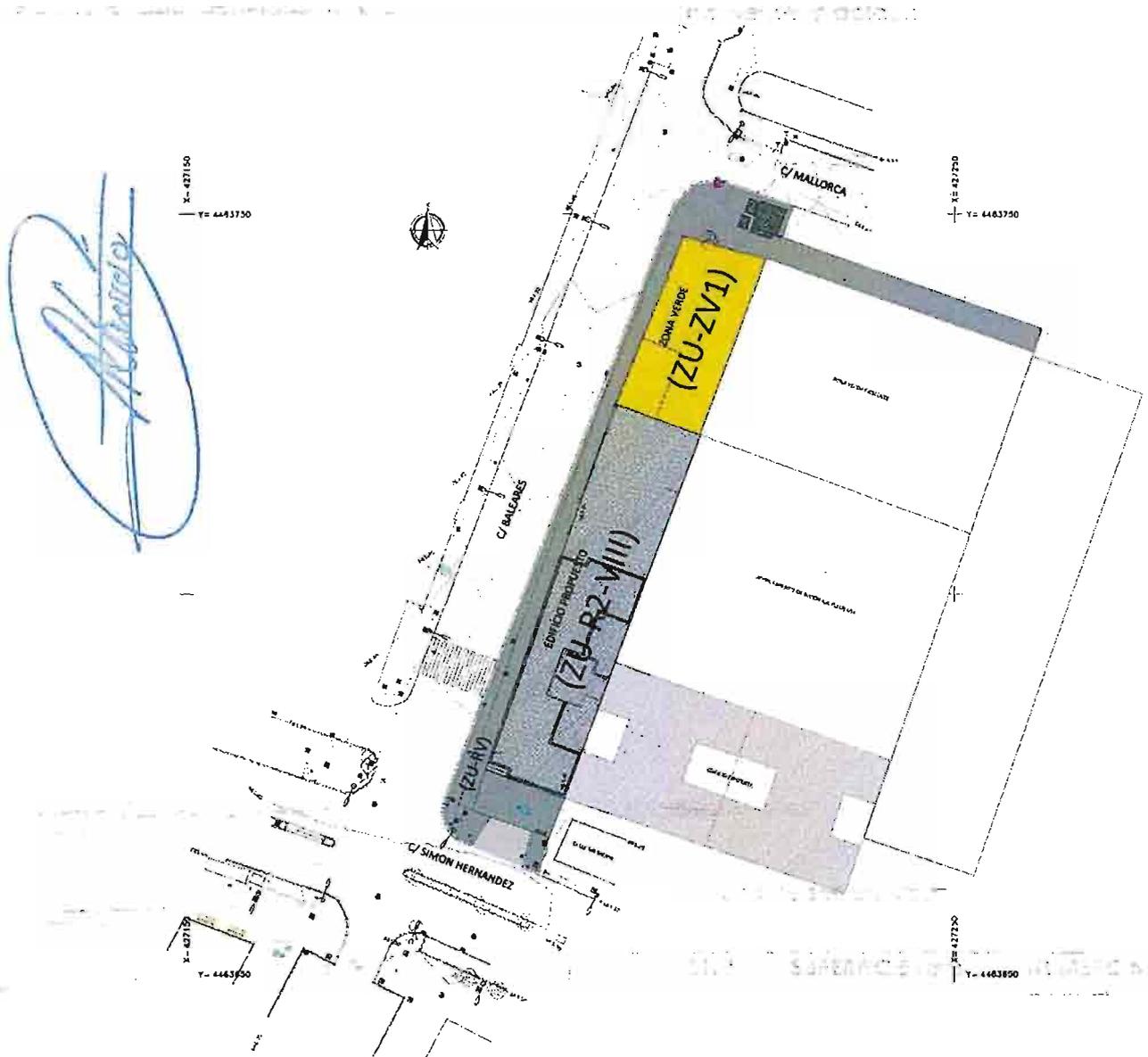
La urbanización de la zona verde de ocupación directa de 275,81 m² se definirá con precisión en Proyecto de Urbanización pendiente de redacción, pero adelantamos las premisas de diseño para tal fin. El principal condicionante para el proyecto de esta zona verde es que deberá formar parte de la existente sin solución de continuidad, incorporándose a su espacio. En la imagen siguiente se marcan los límites.

Se plantea la ejecución de una zona verde relacionada con el entorno cercano y las actuaciones ejecutadas en el ámbito de la calle Mallorca. Para ello se proponen parterres de arena y especies arbóreas y plantaciones de especies autóctonas y baja necesidad de riego.

Se propone especies arbóreas como olivos y arbustivas como romeros, lavandas y en general especies aromáticas de baja demanda de riego para cumplimiento de la Normativa de uso responsable del Agua de la Comunidad

Autónoma de Madrid y siempre continuando el diseño de la zona verde existente a la que se adosa.

En la imagen que sigue se marca la zona verde de ocupación directa en color:



3.4 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL PLAN

El entorno de origen industrial en el que se ubica el ámbito está siendo modificado orientándose hacia el uso residencial, mejorando sus infraestructuras con zonas verdes destinadas al disfrute de los habitantes del municipio y permitiendo el desarrollo de un nuevo barrio residencial perfectamente comunicado con el centro de la ciudad.

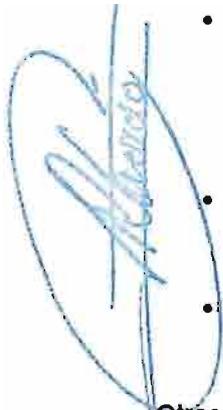
Originariamente la parcela afectada por el AOS-15 estaba destinada al uso industrial, de almacenaje y venta al por menor. En la imagen que se muestra a continuación se puede observar las edificaciones existentes en la parcela.



3.5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El Plan Especial en el que se incluye este informe de evaluación ambiental ordena el AOS 15 del Ayuntamiento de Móstoles y la transformación de un entorno industrial degradado y en desuso en un desarrollo residencial de calidad en el que se incluyen espacios de cesión de zonas verdes al municipio.

El desarrollo de este plan supone una mejora considerable de las condiciones medio ambientales, perceptivas y económicas del entorno:

- 
- Se demuele un edificio industrial abandonado y en mal estado de conservación, que afea el entorno y no participa del entramado productivo al estar en desuso. Los residuos objeto de la demolición se trasladan a vertedero autorizado según su plan de gestión de residuos y según proyecto de demolición tramitado.
 - En el proceso de demolición de la nave industrial se retirará la cubierta de paneles con contenido de asbestos. Esta retirada se realizará de acuerdo con el correspondiente plan de gestión de residuos.
 - Se cede una superficie de 275,81 m² destinada a zonas verdes para uso y disfrute de los habitantes del municipio.

Otros aspectos con incidencia sobre el medio ambiente urbano:

- Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua para los usos residenciales correrá a cargo de las redes ya ejecutadas y en funcionamiento del Ayuntamiento de Móstoles. Las especies vegetales de las zonas verdes serán de baja necesidad de riego.

- Tratamiento de las aguas residuales

Las aguas residuales sanitarias asimilables a urbanas, irán a una red de saneamiento desde la cual se conectará a la red general de saneamiento municipal. En el caso de existir redes separativas en el municipio las aguas pluviales limpias se recogerán en una red independiente de la anterior.

- Climatización

Las actividades previstas dispondrán de sistemas de calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración en todas sus instalaciones y plantas. La maquinaria se ubicará en recintos específicos, los cuales dispondrán de las necesarias medidas de control, sistema contraincendios, etc. requeridas por la legislación vigente.

- Movimiento de tierras

El movimiento de tierras consistirá en las operaciones de remoción del terreno por parte de la maquinaria de obra, con el fin de explanar y excavar lo necesario para realizar las obras.

Mano de obra

Durante la construcción del proyecto se necesitarán materiales y se requerirá mano de obra, lo que afectará de forma positiva al nivel socioeconómico del municipio de Móstoles.

- Generación de residuos

Residuos sólidos asimilables a urbanos. Se incluyen en este grupo aquellos residuos que por su naturaleza son semejantes a las basuras domésticas y, por lo tanto, se pueden gestionar conjuntamente con ellas. Se pueden considerar incluidos en este grupo los procedentes de restos de productos perecederos, embalajes, las cocinas y restaurante, oficinas, etc. Están compuestos por materia orgánica, papel y cartón, plásticos, vidrio, metales, etc.

Residuos de obra. Durante las obras de demolición del edificio industrial existente y durante las obras de edificación se producirán los consiguientes residuos de obra que deberán gestionarse de acuerdo con el plan de gestión de residuos.

FACTORES AMBIENTALES CUYOS EFECTOS PUEDEN CALIFICARSE COMO POCO SIGNIFICATIVOS O NULOS, SON LOS SIGUIENTES:

En este apartado se incluyen justificadamente aquellos factores ambientales en los que, ya sea por el propio alcance y magnitud de la acción o actividad de la Modificación del Plan Especial, o ya sea por las propias características del factor ambiental, no es previsible ningún tipo de alteración destacable.

- Alteraciones sobre la edafología, la geología, la edafología y geomorfología y las aguas por el movimiento de tierras

Las excavaciones para la construcción de los aparcamientos se realizarán fundamentalmente sobre superficies que se encuentran urbanizadas y llanas, no afectando a los suelos, a la geomorfología ni a las aguas.

- Incidencia sobre la fauna por el movimiento de tierras

No hay incidencia negativa sobre la fauna.

- Alteraciones sobre la erosión por los movimientos de tierra

No es previsible la aparición de procesos erosivos en las excavaciones que se llevarán a cabo para construir los aparcamientos.

- Alteraciones paisajísticas durante la fase de construcción.

Las excavaciones, demoliciones e instalaciones auxiliares de obra producirán una alteración mínima y temporal sobre el paisaje, no viéndose alteradas las características paisajísticas del entorno urbano. Una vez finalizadas las obras, se procederá al desmantelamiento de las instalaciones auxiliares, así como a la retirada de elementos y materiales ligados a la actividad de obra y ajenos al entorno.

- Alteraciones de los vertederos y zonas de préstamo sobre el medio.

El material procedente de la demolición de la nave industrial se enviará a vertedero autorizado, por lo que no se producirán alteraciones sobre el medio ambiente. El material de préstamo se obtendrá de explotaciones en funcionamiento, no afectando al medio.

- Contaminación accidental de agua y suelos durante la fase de construcción por la maquinaria.

Si no se efectúa una correcta gestión de aceites usados y grasas procedentes del mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra, se podría producir accidentalmente la contaminación de suelos y agua subterránea por vertido incontrolado de estos contaminantes. En caso de existir agua subterránea en la zona de estudio, se encontraría a la profundidad suficiente como para que el riesgo de contaminación debido a una posible contaminación del suelo sea prácticamente nulo.

- Alteración de la calidad del aire y los niveles acústicos por la emisión de contaminantes y el incremento de los niveles sonoros debido al transporte de material y al tráfico de maquinaria en la fase de construcción y al acceso a las instalaciones durante la fase de funcionamiento.

Las emisiones de gases y el ruido procedentes de los vehículos pesados y ligeros que circularán por las vías de acceso al edificio residencial no producirán una alteración significativa en la composición atmosférica y en los niveles acústicos ya que la magnitud de éstas será insignificante frente a las emisiones ocasionadas por los vehículos que circulan actualmente por las calles circundantes.

- Incremento del riesgo de accidentes por el tráfico de vehículos en las vías de acceso durante el funcionamiento de los usos propuestos.

El aumento del tráfico producirá un incremento en el riesgo de accidentes en las vías de acceso a las instalaciones, aunque no se prevé que este aumento sea significativo.

- Contaminación de aguas superficiales por vertidos de aguas residuales durante la fase de funcionamiento.

El vertido de aguas residuales generadas por el funcionamiento de los usos propuestos en el Plan Especial se realizará a la red de saneamiento municipal de Móstoles, por lo que no se producirán vertidos a aguas superficiales.

- Contaminación de suelos por residuos asimilables a urbanos generados por el funcionamiento de los usos propuestos en el Plan

Como consecuencia del funcionamiento de los usos propuestos en la Modificación del Plan Especial, se generarán residuos sólidos asimilables a urbanos que será preciso gestionar adecuadamente, evitando su vertido o depósito indiscriminado. La gestión de estos residuos se realizará de acuerdo con las ordenanzas del municipio.

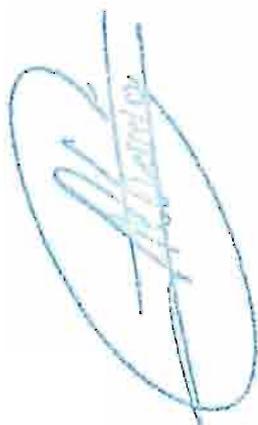
3.6 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se redacta el presente informe en relación con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En virtud de lo expuesto en el artículo 6. ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, de la citada ley, se redacta un informe simplificado de evaluación ambiental estratégica:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.



3.7 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

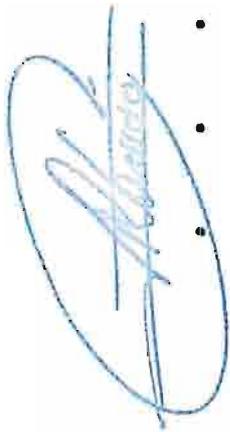
A continuación, se resumen los motivos de la selección de las alternativas contempladas para la mejora del medio ambiente urbano en el ámbito del AOS-15.

- Se realiza un informe de evaluación ambiental en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
-
- Se proponen soluciones acordes con el planeamiento vigente y con las determinaciones del Plan General de Móstoles.
- Con la demolición del edificio nave almacén, existente y en desuso se produce una mejora de las condiciones ambientales del entorno.
- Las nuevas infraestructuras y desarrollo residencial se diseñarán en un marco de respeto al medio ambiente con objetivos de ahorro energético y mejora de las condiciones ambientales y perceptivas del entorno.

3.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR EFECTOS NEGATIVOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático son las siguientes:

El Plan Especial ordena un espacio de cesión de zonas verdes al Ayuntamiento de 275,81 m2 y está previsto que en el Proyecto de Urbanización se trate el ajardinamiento con especies vegetales de bajo impacto hídrico y con las mínimas necesidades de riego y mantenimiento. Así mismo se podrán utilizar en los pavimentos materiales con acabados foto catalíticos que permiten reducir el CO2.



- Está previsto retirar las cubiertas con contenido de amianto a vertedero autorizado.
- Está previsto ordenar la nueva edificación optimizando el nivel de soleamiento sobre los edificios existentes.
- Los edificios residenciales deberán diseñarse para minimizar la huella de CO2 en los procesos productivos de los materiales empleados, así como en intentar optimizar los sistemas de climatización y aislamiento de la vivienda para obtener la mejor calificación energética posible dentro de las posibilidades técnico – económicas del proyecto.
- Se implementarán políticas de ahorro y uso responsable del agua (vegetación autóctona de baja necesidad de riego, grifería con control de caudal...).

3.9 DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

Se toman las medidas para el seguimiento del plan de evaluación ambiental estratégica.

Existe compromiso por parte de la propiedad para gestionar la demolición de las construcciones existentes según las condiciones de respeto al medio ambiente y en base a los estudios de gestión de residuos correspondientes a cada una de las fases.

Los diferentes proyectos de edificación se realizarán respetando las medidas de respeto hacia el medio ambiente.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

El informe ambiental estratégico será formulado por el órgano ambiental competente según lo indicado en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

