

# **PLAN PARCIAL**

## Sector 8 "La Tenería II"

**Localización:** **Pinto** MADRID

**Propiedad:** Comisión Gestora del Sector  
"La Tenería II"

**Fecha:** Febrero **2011 (REFUNDIDO)**      **Referencia:** 146-I/01

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS S.L.**

## ÍNDICE

<b>Documento I.- Memoria.....</b>	<b>5</b>
<b>Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones. ....</b>	<b>5</b>
<b>1 Objeto, alcance y contenido. ....</b>	<b>5</b>
<b>2 Información urbanística. ....</b>	<b>7</b>
2.1 Información general. ....	7
2.1.1 Situación. ....	7
2.1.2 Superficie. ....	7
2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación. ....	7
2.2.1 Topografía ....	7
2.2.2 Edificaciones existentes. ....	7
2.2.3 Usos y actividades. ....	7
2.2.4 Escena Urbana. ....	7
2.2.5 Infraestructuras existentes. ....	8
2.2.6 Estructura de la Propiedad. ....	8
2.2.7 Afecciones de Normas y Planes. ....	8
2.2.8 Otras afecciones. ....	8
2.3 Características del entorno urbano. ....	8
<b>3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente. ....</b>	<b>10</b>
<b>4 Condicionamientos de la ordenación. ....</b>	<b>12</b>
4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial. ....	12
4.1.1 Sistema de Actuación. ....	16
4.1.2 Condiciones de desarrollo. ....	16
4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid. ....	17
4.2.1 Reservas de suelo. ....	17
4.2.2 Aparcamientos obligatorios. ....	17
4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal. ....	17
<b>5 Descripción de la solución adoptada. ....</b>	<b>18</b>
5.1 Alternativas de ordenación. ....	18
5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta. ....	18
5.2.1 Zonificación y unidad funcional. ....	18
5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación. ....	19
5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos. ....	19
5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua. ....	19
5.2.2.3 Red de Saneamiento. ....	21
5.2.2.4 Redes Eléctricas. ....	21
5.2.2.5 Alumbrado Público. ....	22
5.2.2.6 Red de Telefonía. ....	22
5.2.2.7 Red de Gas. ....	22
5.2.2.8 Recogida de Basuras. ....	23
5.2.2.9 Jardinería y Arbolado. ....	23
5.3 Conceptos de ejecución. ....	23
5.3.1 Sistema de Actuación. ....	23
5.3.2 Ejecución del Plan. ....	24
<b>6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación. ....</b>	<b>26</b>
<b>Anexos. ....</b>	<b>29</b>
Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. ....	29
Anexo II.- Verificaciones Técnicas. ....	32
Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98). ....	34
Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público. ....	36
Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos. ....	38
Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999). ....	40
Anexo VII.- Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales (D.T. 7º de la Ley 9/2001). ....	42
Planos. ....	47
<b>Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad. ....</b>	<b>49</b>
<b>Documento II.- Organización y gestión de la ejecución. ....</b>	<b>51</b>
<b>1 Condiciones de ejecución del Plan. ....</b>	<b>51</b>
1.1 Sistema de Actuación. ....	51
1.2 Cesiones obligatorias. ....	51
1.3 Proyectos de Urbanización. ....	51
1.4 Desarrollo de Planeamiento. ....	51
1.5 Ejecución de las obras de urbanización. ....	52

1.6 Plazos de ejecución de las obras. ....	52
<b>2 Ejercicio de la facultad de edificación. ....</b>	<b>53</b>
<b>3 Proyecto de Urbanización. ....</b>	<b>54</b>
<b>4 Plan de Etapas. ....</b>	<b>55</b>
<b>5 Evaluación Económica. ....</b>	<b>56</b>
<b>Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito. ....</b>	<b>59</b>
<b>Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada. ....</b>	<b>61</b>
<b>Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial. ....</b>	<b>64</b>
<b>1 Generalidades. ....</b>	<b>64</b>
1.1 Objeto y fundamento de estas Normas. ....	64
1.2 Contenido y régimen subsidiario. ....	64
1.3 Ámbito de aplicación. ....	64
1.4 Competencias e interpretaciones. ....	64
1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan. ....	65
1.6 Inspección. ....	65
1.7 Régimen Jurídico. ....	65
1.8 Vinculación de documentos. ....	65
1.9 Terminología de conceptos. ....	65
<b>2 Régimen Urbanístico del Suelo. ....</b>	<b>66</b>
2.1 División del suelo. ....	66
2.2 Definición de calificaciones. ....	66
2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados. ....	66
2.2.2 Red de parques, jardines y espacios arbolados. ....	67
2.2.3 Red de equipamientos sociales y servicios. ....	67
2.2.4 Red de servicios urbanos. ....	67
2.2.5 Red supramunicipal de viviendas de promoción pública. ....	67
2.2.6 Zona Terciario Comercial. ....	67
2.2.7 Zona Residencial Unifamiliar. ....	67
2.2.8 Zona Residencial Multifamiliar. ....	68
2.2.9. Zona de servicios urbanos e infraestructuras. ....	68
<b>3 Normas de aplicación general. ....</b>	<b>69</b>
3.1 Normas generales de uso. ....	69
3.2 Normas generales de urbanización. ....	69
3.3 Normas generales de edificación. ....	69
3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano. ....	69
3.4.1 Cierre de parcelas y vallados. ....	69
3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano. ....	69
3.4.3 Anuncios y rótulos. ....	70
3.4.4 Cubiertas. ....	70
3.4.5 Fachadas. ....	70
3.4.6 Ajarquinamientos. ....	70
<b>4 Condiciones Particulares de las redes y zona. ....</b>	<b>71</b>
4.1 Condiciones Particulares de la Zona de Infraestructuras de Comunicaciones y Accesos Rodados. ....	71
4.1.1 Ámbito de aplicación. ....	71
4.1.2 Carácter. ....	71
4.1.3 Condiciones de aplicación. ....	71
4.2 Condiciones Particulares de las Redes de Zonas de Parques, Jardines y Espacios Arbolados. ....	71
4.2.1 Ámbito. ....	71
4.2.2 Carácter. ....	72
4.2.3 Condiciones de aplicación. ....	72
4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos Sociales. ....	72
4.3.1 Ámbito. ....	72
4.3.2 Carácter. ....	72
4.3.3 Condiciones de aplicación. ....	72
4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos e Infraestructuras. ....	73
4.4.1 Ámbito. ....	73
4.4.2 Carácter. ....	73
4.4.3 Condiciones de aplicación. ....	73
4.5. Condiciones Particulares de la Red Supramunicipal de Viviendas de Promoción Pública. ....	73
4.6 Condiciones Particulares de la Zona Terciaria-Comercial. ....	73
4.6.1 Ámbito de aplicación. ....	73
4.6.2 Carácter de zona. ....	74
4.6.3 Condiciones de aplicación. ....	74
4.6.4 Aparcamientos obligatorios. ....	74

4.7 Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar (RU).....	74
4.7.1 Ámbito de aplicación.....	74
4.7.2 Carácter de zona.....	74
4.7.3 Condiciones de aplicación.....	75
4.7.4 Aparcamientos obligatorios.....	76
4.8 Condiciones Particulares de la Zona Residencial Multifamiliar.....	76
4.8.1 Ámbito de aplicación.....	76
4.8.2 Carácter de estas zonas.....	76
4.8.3 Grados de zonas.....	76
4.8.4 Condiciones de aplicación.....	77
4.8.5 Aparcamientos obligatorios.....	78
4.9. Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras.....	79
4.9.1. Ámbito de aplicación.....	79
4.9.2. Carácter de estas zonas.....	79
4.9.3. Condiciones de aplicación.....	79
<b>Cuadro Resumen de Normas Particulares de cada Zona del Plan Parcial.....</b>	<b>81</b>
<b>Sección de Vialidad.....</b>	<b>83</b>

# Documento I.- Memoria

## Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

### 1 Objeto, alcance y contenido.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Comisión Gestora de “La Tenería II”, constituida por una mayoría de propietarios del Sector - 8 “La Tenería II” de Suelo Urbanizable Programado de Pinto y de sus Sistemas Generales adscritos.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector - 8 “La Tenería II” del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), cuya aprobación definitiva se produjo por la Comisión de Urbanismo de la CAM, con fecha 26 de Septiembre de 2002 y publicadas en el B.O.C.M. con fecha 1 de Noviembre de 2002, Plan General que ha sido aprobado al amparo de la Ley del Suelo 9/95. Los Sistemas Generales exteriores se ordenarán específicamente a través de un Plan Especial que llevará a cabo directamente el propio Ayuntamiento.

Se trata de un Plan de Iniciativa Particular en virtud de las determinaciones que se derivan de un Convenio suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se contempla el cambio de sistema de gestión, de ejecución forzosa, sistema definido por el Plan General, a compensación. Dicho Convenio, se incorpora al Documento de Iniciativa cuyo desarrollo y ejecución debe contemplar los aspectos propios que establece la nueva Ley del Suelo (9/2201, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid. En este sentido su alcance es el que esta ley determina para estos documentos en desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados, figura a la que se asimilan, según la disposición transitoria de la nueva Ley 9/2001 los Suelos aprobados con la legislación anterior como Suelos Urbanizables Programados. Asimismo, el resto de sus determinaciones se ajustan al Plan General de Ordenación Municipal que desarrolla.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento incorpora como Anexo 7 la delimitación de las reservas de suelo destinadas a infraestructuras, equipamientos y servicios a que se refiere el artículo 36 de la Ley. De este modo, en un único documento y a través de un solo procedimiento, se tramita y delimitan las redes generales y supramunicipales correspondientes al Sector ya que el procedimiento establecido en el artículo 100 de la Ley es, prácticamente, idéntico al establecido en el artículo 59 de dicho texto legal evitando, así, la duplicidad de procedimental y garantizando una más completa comprensión del alcance y naturaleza de las mismas.

Se trata, por lo tanto, de un Plan de Iniciativa Particular, cuya tramitación se plantea en aplicación del artículo 106 de la Ley 9/2001 como ejecución directa por los propietarios.

La documentación integrante del Plan, dado su carácter y su objetivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 49 de la ley 9/2001, está constituido por:

**Documento I.- MEMORIA**

- Memoria Justificativa de la Ordenación y adecuación al Planeamiento General.
- Documentación y Garantías Técnicas.

Anexo 1- Estudios Específicos.

Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Anexo 2- Verificaciones Técnicas.

Anexo 3- Estudio de Capacidad Hídrica (Redes de Saneamiento).

Anexo 4- Justificación del sistema de transporte público.

Anexo 5- Plan de Alarma, evacuación y seguridad civil.

Anexo 6- Estudio de Impacto Acústico.

Anexo 7- Delimitación de redes generales y supramunicipales.

(Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la CAM).

- Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.

**Documento II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

**Documento III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**Documento IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.**

## **2 Información urbanística.**

### **2.1 Información general.**

#### **2.1.1 Situación.**

Los terrenos objeto de ordenación a través del Plan Parcial se encuentran introducidos en el Sector S-8 "La Tenería II" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto (Madrid) y situados en la parte norte del núcleo urbano consolidado de Pinto, delimitado por:

- Al Norte: con el Suelo Urbano consolidado del ámbito denominado Arroyo Culebro. Al Sur con el Suelo Urbano consolidado residencial del ámbito denominado Tenería. Al Este: con la N-IV y al Oeste: con la vía de ferrocarril Madrid-Alicante.

#### **2.1.2 Superficie.**

La superficie total del Sector según reciente levantamiento topográfico del terreno es de 892.637 m<sup>2</sup>, de los cuales 504.404 m<sup>2</sup> corresponden a superficie de Sector y el resto 388.233 m<sup>2</sup> a Sistemas Generales adscritos que suponen el 43,49%.

## **2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.**

### **2.2.1 Topografía**

Los terrenos que constituyen el Sector S-8 "La Tenería 2", presentan una ligera pendiente ascendente hacia el Noroeste.

La cota más alta es de 608,10 m y la más baja de 592,99 m sobre el nivel del mar.

### **2.2.2 Edificaciones existentes.**

En la actualidad, no existe ninguna edificación dentro del perímetro del Sector.

### **2.2.3 Usos y actividades.**

En la actualidad, los terrenos no se encuentran destinados a uso alguno.

### **2.2.4 Escena Urbana.**

El Sector se convierte en extensión del suelo urbano de Pinto por su extremo Norte.

### **2.2.5 Infraestructuras existentes.**

El Sector está atravesado puntualmente por una arteria de gas.

### **2.2.6 Estructura de la Propiedad.**

Los terrenos que componen el Sector y los Sistemas Generales adscritos corresponden a los titulares en proporción inicial a la superficie que resulta de una primera medición sujeta a los reajustes que procedan una vez analizados los títulos de propiedad, la división catastral y realizadas las comprobaciones topográficas pertinentes en el proceso reparcelatorio que reflejándose en el cuadro de la página siguiente, en el que se señalan los que están adheridos a su propuesta como promotores y los no adheridos.

### **2.2.7 Afecciones de Normas y Planes.**

Los terrenos incluidos en el ámbito al que se refiere el presente Plan Parcial están afectados por las determinaciones del Plan General referenciado anteriormente.

### **2.2.8 Otras afecciones.**

El ámbito se ve afectado por la afección de la carretera N-IV, situada al Este del Sector y por la afección de la línea ferroviaria Madrid-Alicante situada al Oeste del mismo. Asimismo, existe un gaseoducto que atraviesa el Sector de Este a Oeste.

Los Sistemas Generales exteriores se ven afectados por una vía pecuaria que discurre por el límite Este, en colindancia con los mismos.

Según la carta arqueológica del Término Municipal de Pinto, el Sector en su totalidad se ve protegido arqueológicamente como Área B, cuyas determinaciones deben dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Ordenación de Pinto exigido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid.

## **2.3 Características del entorno urbano.**

Los terrenos se encuentran entre dos áreas consolidadas, por un lado, al Sur en el Sector residencial de la Tenería I, y por el otro, al Norte, con el ámbito Terciario Comercial de Arroyo Culebro. Ambos ámbitos se encuentran en fase de consolidación de la edificación, siendo el grado de ésta muy elevado.



**1.- SECTOR Y SISTEMAS GENERALES INTERIORES.**

Pol.	Parc.	Nº Finca Regist.	T	L	F	Promotores	Sup. Registr.	Incorp.	SUP CATAST.	Sup Topog.	NOMBRE DEL TITULAR
3	72	2.785	109	36	16	AD	9.454	P		9.176	HORMIMAT CONSTRUCCIONES, S.A (58,133%)
		1.901	237	94	103						Enrique Pérez Batres (40,015%)
		1.480	47	17	24	NO AD					CONSUELO TORT ALBORS (NO ADHERIDA) (1,8519%)
3	75	5.628	225	87	88	AD	32.066	T	28.942	29.650	Cto. Aportación entre I.EGIDO, S.A. (50%) y PINCASA (50%)
3	80	422	218	83	316	AD		P	1.321	1.312	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
3	81					NO AD		T	4.750	4.872	Alfonso y Hrdros de Francisco Batres de Galdo
3	82	12.573	1146	382	56	AD	5.358	P		5.358	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
3	76	1.725	777	73	83	AD	3.375	T	3.375	3.264	Julia Girona Sainero (2/5) INMUEBLES DE PINTO, S.A. (3/5)
3	77	4615-N	1478	514	178	AD	3.500	T	3.500	3.620	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE FINCAS HERBEF S.L.
3	78	2.521	974	109	56	AD	6.994	T	12.220	11.340	Pilar Casado Fernández
3	79	3.707	142	52	22	AD	11.983	T	13.172	14.100	Felipe del Prado Cantero (43%) - C.Parque de Pinto (57%)
3	83	7.449	1184	391	57	AD	322	P		330	MANRIQUE FAURA, S.L.
4	61	13.757	677	236	90	AD	78.475	T	105.377	113.045	ESTUDIO DE PATRIMONIO Y GESTIÓN URBANA
		12.796	677	236	93		22.000				
		13.756	677	236	87		8.000				
		Total					118.475				
4	69	5.784	227	89	79	AD	39.730		28.500	38.383	Cto. Aportación entre I.EGIDO, S.A. (50%) y PINCASA (50%)
4	64	8.579	329	126	53	AD	30.420	T	22.192	31.651	MANRIQUE FAURA, S.L.
		5.851	228	90	60						
		6.244	239	95	154						
4	Part 125	1.625	48	18	144	AD	3.424	T	5.688	3.584	Laureano González / Hnos. Martín Cabrera
4	Part 125	1.671	113	40	136	AD	2.348	T		2.457	Hnas. Martín Cabrera
4	9010	8.495-N	843	293	211	AD	7.332	P		7.332	CIMJA, S.A.
4	120	5.621	225	87	62	AD	21.770		33.000	33.280	Cto. Aportación entre I.EGIDO, S.A. (50%) y PINCASA (50%)
4	121	6.311	242	96	164	AD	6.205	T	3.869	3.720	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
4	122	14.767	567	203	36	AD	20000 con nº 19 y 22	T	17.665	14.550	M. Angel y Remigio Carrero (50%) ARBENA GESTIÓN, S.L. (50%)
4	111	12.538	3327	175	54	AD	12000 con la nº 22	T	17.665	1.900	Emilio San José González y esposa
		14.767	567	203	36	AD	20000 con nº 18 y 22	T		5.090	Miguel A. Y Remigio Carrero Manrique ARBENA GESTIÓN, S.L.
4	155	7.638	332	127	222	AD	2.628	T		1.580,50	ASESORAMIENTO Y GESTIÓN AG-100, S.L.
4	156					AD		T		1.580,50	M. A. y Remigio Carrero Manrique
4	112	12.538	3327	175	54	AD	12000 con la nº 19	T	17.665	10.100	Emilio San José González y esposa
		14.767	567	203	36	AD	20000 con nº 18 y 19			3.320	Miguel A. y Remigio Carrero Arbena Gestión, S.L.
4	109	2.852	677	236	102	AD	41.086	T	36.661	39.021	ESTUDIO DE PATRIMONIO Y GESTIÓN URBANA
4	53	3.659	1169	386	118	AD	7.035	P		5.435	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
4	54	3.683	1169	386	127	AD	1.250	P		1.263	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
4	52	2.051	1421	467	52	AD	1.938	P		2.200	MARIGLE PROMOCIONES, S.L.
4	9.012	14.234	1501	196	183	AD	6.163	P		4.680	Antonio Fdez Vivero, J-Alfonso y Mª Teresa Fdez Gomez
4	48	8.380	1218	403	196	AD	1.491,38	P		1.397	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
4	47					AD	5.454		5.454	5.937	M.A.y Remigio Carrero Manrique
4	46	3.611	392	157	33	AD	6491.4 con Parc 148		7.250	8.131	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MONTES LEÓN, S.L.
4	113 y 145	20.217	881	304	105	AD	13.351		11.450	13.017	PEREZ MOYANO 98 S.L.
4	119	4.645	679	72	139	AD	3.424	T	4.729	4.258	CASADO MARTIN INVERSIONES, S.L. (Rpte: Joaquín Fdez.Sahornil)
4	118	7.420	294	112	29	AD		T	24.968	23.457	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.
4	114	1.422	262	102	106	AD	20.751	T	19.866	20.518	INMUEBLES DE PINTO (1/3); HORMIMAT, S.A (1/3) (antes Lucio Domingo Gcia. Prado) Cto. de Aport.: CONSTRUCTORA PARQUE DE PINTO: 11,667% --Tomás Gcia. Prados:21,667%
4	115	3.460	128	46	227	AD	3.424	T	4.121	4.543	Benito Pérez Lescure
4	116	3.588	228	90	187	AD	13.928	T	12.029	12.416	PEREZ MOYANO 98 S.L.
4	117-144	6.003	231	91	169	AD	8.740	T	8.476	8.050	HORMIMAT CONSTRUCCIONES, S.A
4	102	4.097	163	60	36	AD	8.560	T	4.221	4.378	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
4	101	4.797	199	75	86	AD	3.415	P		2.622	Mª Pilar Casado Fernández
4	142	4.797	199	75	86	AD			263	235	Mª Pilar Casado Fernández
4	143	2.396	91	30	126	AD	4280 con nº 46	T	450	425	Lucas Casado Bello y Pilar Creus y Rubín de Celis
4	105	19.290	823	290	43	AD	5.125	P	2.845	2.847	Nicolás Pérez León (50 %) y Juliana Perez León (50 %)
4	106	2.396	91	30	126	AD	4280 con nº 43	T	9.102	9.127	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
4	103					AD		P	2.100	2.093	ARPEGIO
4	107	5.969	612	218	34	AD	124.200 con las ap. 55-56	T	133.625	34.728	Ángel Pascual Martín y esposa (Rpte: José Antonio Muñoz)
4	113 y 145	20.217	881	304	105	AD		T	536	573	PEREZ MOYANO 98 S.L.
4	146	2.852	677	236	102	AD	formada x ésta y la 109	T	1.499	1.365	ESTUDIO DE PATRIMONIO Y GESTIÓN URBANA
4	148	3.611	392	157	33	AD	6491.4 con Parc 46	T	7.250	1.313	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MONTES LEÓN, S.L.
4	149					AD	440	T	440	654	Miguel A.y Remigio Carrero Manrique
4	45 parte	8.889	1519	544	18	AD	2.563	T	2.401	2.683	LOS PRADOS DE PINTO (compra a Antonio Téllez Ruiz)
4	45 parte	8.888	1519	544	18	AD		T	2.401	2.843	Miguel A.y Remigio Carrero Manrique
	Z.U.	5.969				AD	124.200 con las ap. 48-56	T	133.625	4.394	Ángel Pascual Martín y esposa (Rpte: José Antonio Muñoz)
4	108	5.969	612	218	34	AD	124.200 con las ap. 48-55	T	133.625	73.541	Ángel Pascual Martín y esposa (Rpte: José Antonio Muñoz)

**2.- SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

18	43							P	5.767	6.161	AYUNTAMIENTO
18	50	4.719	114	250	719		16.020	T	7.707	12.383	AYUNTAMIENTO
18	52	1.997	65	23	129	AD		P		2.720	HORMIMAT, S.A
18	54	302	251	99	136	AD	3.998	P		627	Fernando del Pozo Fernández
18	55	2110-N	719	250	162	AD	6.497	T	6.380	860	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
18	42	11913 ó 11914	3012	169	185		17.920	P	9.563	3.120	AYUNTAMIENTO
18	51	1034-N	719	250	125	AD	5.992	T	7.043	7.620	AYUNTAMIENTO
18	57	7.021	277	107	46	AD	12.777	P	26.131	6.470	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
18	59	4.888	205	77	99	AD		P	5.889	1.120	Lucas Casado Bello (50%) Mª Pilar Creus y Rubín de Celis (50%) - (Gananciales)
18	195	7.020	277	107	44	AD	11.316	T	11.916	11.244	Miguel A y Remigio Carrero Manrique
18	194							T	3.867	5.320	Miguel A. Y Remigio Carrero Manrique
18	193	20.972	912	314	95	AD	6.382	T	9.525	9.590	Miguel A y Remigio Carrero Manrique
18	196 y 198	7.476	921	316	60	AD	10.420	T	28.385	28.607	LOS PRADOS DE PINTO (Rpte: Josefa Cruz Rostro)
		7.475	921	316	58		10.420				
		5.008	1021	341	35		10.271				
		total					31.111				
18	189	9.131	345	133	185	AD	65.935	T	181.105	68.505	José Mª del Pozo Fernández (25%) Mª Pilar (25%), Javier (25%) y Jose Mª del Pozo Jodrá (25%)
18	188	26.091	1220	404	209	AD	34.000	T	18.111	29.648	Miguel A y Remigio Carrero Manrique
18	216					AD		P	2.164	940	AYUNTAMIENTO
18	179	3.337	435	44	163	AD		P		6.033	INMOBILIARIA EGIDO S.L.
18	186	2.716	242	96	205	AD	7.638	T	16.716	16.730	Miguel A y Remigio Carrero Manrique
		6.324	242	96	198		7.738				

### 3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente.

Nº	POL.	PARCELAS CATASTRALES	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN
1	4	102-121-143-106	Lucas Casado Bello y Mª Pilar Creus y Rubín de Celis	C/ Pedro Valdivia, nº 4-5º Dcha. 28006 Madrid
	18	55-57-59	Lucas Casado Bello y Mª Pilar Creus y Rubín de Celis	
2	4	Parte 45-122-Parte de las 111 y 112-47- 149-156	Miguel Angel y Remigio Carrero Manrique	c/ Pedro Faura nº7 28320 Pinto (Madrid)
	18	195-194-193-186- 188	Miguel Angel y Remigio Carrero Manrique	
3	4	64	MANRIQUE FAURA, S.L.	c/ Pedro Faura nº 7 28320 Pinto (Madrid)
	3	83		
4	4	122-Parte 112	ARBENA GESTIÓN, S.L.	C/ Aguilafuente, nº 49, 2º 1, Esc. Dcha. 28320 Pinto
5	4	Parte de la 111 y 112	Emilio San José González	c/ Ventura Rodríguez nº 24 28008 Madrid
6	4	107-108	Ángel Pascual Martín	Ctra. Andalucía, Km. 19 28320-Pinto (Madrid)
7	3	80-82-75	INMOBILIARIA EGIDO, S.A.	C/ Buenavista nºs 4 y 6 28320 Pinto
	4	53-54-48-118-69- 120		
8	4	113-145-116	PEREZ MOYANO 98 S.L.	Pza. de la Capuchinas nº 2 28320 Pinto
9	4	46-148	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MONTES LEÓN, S.L.	C/ San Ildefonso, nº 4 28320 Pinto
10	4	61-109-146	ESTUDIO DE PATRIMONIO Y GESTIÓN URBANA	Pza. Egido de la Fuente, nº 1 28320 Pinto
11	18	43-50-42-51-216	AYUNTAMIENTO	C/ Italia, nº 6 (Parque Europa) 28320 Pinto
12	4	69-120	PINCASA (50%)	C/ Pedro Valdivia, nº 4-5º Dcha. 28006 Madrid
	3	75	PINCASA (50%)	
13	4	101-142	Mª Pilar Casado Fernández	C/ Amadeo I, nº 3 28038- Madrid
	3	78	Mª Pilar Casado Fernández	
14	3	76	Julia Girona Sainero (2/5)	C/ Capitán Haya, nº 31
15	3	76	INMUEBLES DE PINTO, S.A. (3/5)	C/ Getafe, nº 2 28320 Pinto
	4	Parte 114	INMUEBLES DE PINTO, S.A. (1/3)	
17	4	Parte 114	Tomás Gcía. Prado-Mª Asunción de Batres G. (21,667%) (Contrato de Aport. con C.Parque Pinto)	Dr. Isla, nº 14-3º 28320 Pinto (Madrid)
18	3	Parte 72	HORMIMAT CONSTRUCCIONES, S.A (58,133%)	Pza. David Martín, nº 2 28320 Pinto (Madrid)
19	18	52	HORMIMAT, CONSTRUCCIONES, S.A	
20	3	Parte 72	Enrique Pérez Batres (40,015%)	C/ Rioja, nº 9 28042 Madrid

21	18	189	José M <sup>a</sup> del Pozo Fernández	C/ Hospital, nº 4 28320 Pinto
			Pilar del Pozo Jodrá	C/ Pedro Fauna nº 7 28320 Pinto Madrid
			Javier del Pozo Jodrá	C/ Rey San Fernando nº 1 28320 Pinto Madrid
			José María del Pozo Jodrá	C/ Ana de Austria nº 1 28020 Pinto Madrid
22	4	9.012	Antonio Fernandez Vivero (20,60% de la mitad privativa)	Avda. Burgos, nº 14 – 6º H, Madrid
	4	9.012	A. Fdez Vivero y M <sup>a</sup> del Carmen Perosanz Sualdea (79,40 %)	
23	4	9.012	Jose Fdez. Fdez. y Francisca Gómez Gcía. (50%)	C/ Alburquerque, nº 4, 28010-Madrid
24	4	105	Nicolás Pérez León (50 %)	C/ Real, nº 24 (Panadería), 28320-Pinto (Madrid)
25	4	105	Juliana Perez León (50 %)	
26	4	119	CASADO MARTÍN INVERSIONES, S.L.	Pza. Vaquerizo, nº 1, 28320 -Pinto (Madrid)
27	4	115	Benito Pérez Lescure	c/ Triana nº 1 28320 Pinto
28	3	77	GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE FINCAS HERBEF S.L.	Att: D. Emiliano Bello Ocaña C/ La Fuente, nº 2 28980 Parla (Madrid)
29	3	79	Felipe Prado Cantero (43%) (Aport. CONSTRUCTORA PARQUE PINTO)	C/ Castillo de Bellver, nº 3 Villanueva de la Cañada Madrid
30	3	79	CONSTRUCTORA PARQUE PINTO, S.A. (57%) (Aport. Con Felipe del Prado)	C/ Princesa, nº 25 -5º 28008-Madrid
	4	114	CONSTRUCTORA PARQUE PINTO, S.A. (11,667%) (Aport. Con Tomás Gcía Prado y esposa)	
31	4	9010	CIMJA, S.A.	C/ Méndez Álvaro, nº 56 (Madrid)
32	18	54	Fernando del Pozo Fernández	C/ General Arrando nº 30 (Madrid)
33	4	Part 125	Laureano González	Polig. La Estación, Naves 1 y 2 45220 Yeles (Toledo)
34	4	155	ASESORAMIENTO Y GESTIÓN AG-100, S.L.	C/ Cádiz, nº 16 28320 Pinto (Madrid)
35	4	Part 125	Hnas. Martín Cabrera	Pº. de la Chopera nº 67, 28045 (Madrid)
36	4	52	MARIGLE PROMOCIONES, S.L.	Att. D. Mariano Iglesias Morera C/ Domingo Sierra Marcuño, 17 entr Vilaboa 15174 – Culleredo (La Coruña)
37	18 4	196 y 198 Parte de la 45	LOS PRADOS DE PINTO	C/ Kifa, nº 11, 28905-Getafe (Madrid)
38	4	117,144	Teresa Bustos Figueroa	C/ Zurbano, nº 64 28003 Madrid
39	4	103	ARPEGIO	C/ Maudes nº 51, 28003 Madrid
40	3	81	Alfonso Batres de Galdo	Pedro Faura, 13 28320- Pinto

### PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA COMISIÓN GESTORA

Propietarios	Políg.	Parc.	Domicilio y residencia	Tfs.
Francisco Batres de Galdo	3	81	(FALLECIDO)	
Consuelo Tort Albers (1,8519%)	3	72	DESCONOCIDO	

## **4 Condicionamientos de la ordenación.**

### **4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial.**

Son las establecidas para el Sector S-8 "La Tenería II" de Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto recogidas en la Ficha de Ordenación para el desarrollo del Sector, cuya copia se transcribe a continuación con la salvedad del Sistema de Actuación que ha sido modificado en virtud del Convenio Urbanístico a que se alude en el apartado 1 de esta Memoria.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

**FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN** Nº SUR-8• DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO LA TENERIA II 88

## • CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE CON DETERMINACIONES DE DESARROLLO SUR-CDD... Superficie 594.404 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS 388.233 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁMBITO 892.637 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Nº VIV.	M2 SUELO	%	EDIFIC. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	COEF. USO
USO GLOBAL RESIDENCIAL		388.340	46,14	0,415	
USOS FORMENORIZADOS					
Vario		144.441			
Área Ajarolinada		132.481			
Equipamiento		257.375			
TOTAL ÁMBITO	3.879	892.437		379.444	

DENSIDAD SUP. TOTAL ..... 40 viv/ha      APROVECHAMIENTO TOTAL .... 422.096 m<sup>2</sup>/ha

DENSIDAD SUP. INTERIOR .....      APROVECHAMIENTO TIPO ..... 0,4393 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

VIVIENDAS PROTEGIDAS..... 50%      ÁREA DE REPARTO ..... I

CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Vario			61.436		63.085 (1)	
Área ajarolinada			74.489		57.993 (1)	
Equipamiento	217.603		14.646		25.067 (1)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO						18%

## • DESARROLLO Y GESTIÓN

PLANEAMIENTO EXIGIBLE..... Plan Parcial      INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO... Pública

SISTEMA DE ACTUACIÓN ..... Ejecución      DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Proy.

CONSERV. URBANIZACIÓN ..... Pública      PROGRAMACIÓN ..... Socio

Programación

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

## FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTION

Nº SUR-8

CONEXIONES Y AFECCIONES			AUTORIZACIONES	
ACCESOS	Accesos.....	X	Carreteras CAM.....	X
	Ocupaciones y cruces.....		Ministerio de Fomento.....	X
	Alineaciones Edificios.....	X	Ayuntamiento.....	
	Desvío de caminos.....			
VIAS PECUARIAS	Deslindes.....		Dircc. General Agricultura ..	X
	Ocupaciones, traslados y urbaniza..			
CAUCES	Deslindes.....		Comisaría de Aguas Tajo....	
VERTIDOS	Capacidades Hídricas.....	X	Medio Ambiente.....	X
	Vertidos y Depuración.....	X (3)	Canal de Isabel II.....	X
	Pasos.....		Particulares.....	
AGUA	Capacidades y conexiones.....	X (3)	Canal de Isabel II.....	X
	Pasos.....		Ayto. y particulares.....	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones.....	X (2)	Compañía Eléctrica.....	X
GAS	Capacidad y conexiones.....	X	Compañía Gas.....	X
TELEFONIA	Capacidad y conexiones.....	X	Compañía Telefónica.....	X
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones.....		Consortio o FFCC.....	
PROT. ACÚSTICA	Medidas protección.....	X	Medio Ambiente.....	X

## IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN GENERAL

## CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Localización preferente del viario, zonas verdes y equipamientos que computarán como cesiones locales, en cumplimiento del Anexo de Reglamento de Planeamiento.
- (2) Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos reflejados en los planos de Afecciones Ambientales. Las líneas de transporte de Energía Eléctrica requerirán del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- (3) El Sector tiene la obligación de ejecutar la red de reutilización de aguas depuradas procedente de la EDAR, para ser utilizada en el riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- (4) Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. El planeamiento de desarrollo contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrá aprobarse los planes de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999 cuyo alcance se contiene en el apartado 7.6 de las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la adecuación del Plan Parcial al Plan General de Ordenación Urbana, se describen los siguientes aspectos.

En relación con los Aprovechamientos:

- **Densidad máxima:** 44,82 viv/Ha.
- **Aprovechamiento máximo del P.G.O.U,** se fija para el Sector 422.732 m<sup>2</sup> uc en función de una primera aproximación de distribución de usos pormenorizados no vinculante, que suponía un exceso respecto del aprovechamiento medio del Área de Reparto de:

$$892.637 \text{ m}^2 \times 0,4393 \text{ m}^2\text{uc}$$

$$422.732 \text{ m}^2\text{uc} - 392.135 \text{ m}^2\text{uc} = 30.596 \text{ m}^2\text{uc}.$$

A su vez la edificabilidad máxima del Plan General es de 0,4150 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone un máximo de 370.444 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial establece una asignación de tipologías en función del convenio urbanístico suscrito con la Comisión Gestora, lo que comporta con un reparto de edificabilidad lógico, que el volumen total edificable resulte inferior al máximo permitido, conforme se comprueba en el cuadro siguiente. A su vez los aprovechamientos homogeneizados alcanzan una cuantía similar a la fijada por el Plan General pero que se concreta en 421.847 m<sup>2</sup>uc., lo que supone un exceso de 29.712 m<sup>2</sup>uc.

La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

		m <sup>2</sup> Const.	Coef. Uso	Aprovecham. m <sup>2</sup> uc
Terciario Comercial	TC	10.157	1,30	13.204
Residencial Multifamiliar Viviendas de Protección Pública	RMVPP	152.150	0,865	130.610
Residencial Multifamiliar Viviendas Libres	RM-VL	163.472	1,33	217.418
Residencial Unifamiliar Vivienda Libre	RU-VL	44.245	1,35	59.730
<b>TOTAL</b>		<b>370.024</b>		<b>420.962</b>
<b>Aprovechamiento Medio del Sector 0,4716 m<sup>2</sup>/uc</b>				

Los coeficientes de homogeneización, de usos pormenorizados, respetan inicialmente las fijadas por el Plan General, si bien en concordancia con la Ley del Suelo 9/2001 que permite una asignación individual y diferenciada, podrán ajustarse conforme se regula en las Bases de Compensación.

El exceso de aprovechamiento del Sector, conforme a lo establecido en el Plan General, respecto al aprovechamiento tipo del Área de Reparto al que pertenece, se ve compensado conforme a lo establecido en el Convenio suscrito con las obligaciones extraordinarias determinadas en los puntos 1 y 4 de la cláusula decimosexta del Convenio que se adjunta como anexo en el Documento II, con ello queda ajustado el aprovechamiento.

- **Aprovechamiento apropiable según el PGOU: 90%**

Le corresponde el cumplimiento del 90% del Aprovechamiento Medio del Sector a los propietarios - promotores, en razón del ajuste señalado anteriormente, dando así cumplimiento a esa determinación.

En relación con las Condiciones de Ordenación:

- Se plantea una zona verde en el frente de la carretera N-IV para proteger el crecimiento residencial y sus usos compatibles de la infraestructura de tráfico mayor generadora de ruido, así como para dignificar y mejorar la imagen urbana desde el acceso norte de la ciudad, permitiendo la ubicación de caballones para la protección acústica de las viviendas.
- El viario estructurante tiene una sección igual o superior a 12 m, siendo el resto de 16 m.
- Las zonas verdes se ubican en los márgenes de la carretera N-IV, así como en la zona Norte del Sector, sirviendo como colchón, frente al uso industrial y terciario del ámbito de Arroyo Culebro.
- Los equipamientos se localizan próximos a los existentes en la Tenería I con el fin de agruparlos actuando junto con los existentes, actuando como un foco de centralidad en la nueva ciudad, así como en la zona destinada a apeadero de ferrocarril, cuya localización se entiende vinculante por el PGOU. Así mismo, se prevé un gran equipamiento en los márgenes de la N. IV, que sirve de complementa las dotaciones sociales de las zonas verdes colindantes planteadas.
- En cuanto a las tipologías de vivienda multifamiliar, alineadas a calle o con tipología de bloque semicerrado, se ubican en torno al núcleo focalizado por la nueva estación de ferrocarril, colaborando con la nueva centralidad la previsión en esta zona de usos comerciales en planta baja.

El resto de las viviendas multifamiliares, se plantean con tipologías edificatorias abiertas, mucho más flexibles, propiciando la interconexión fluida de las áreas privadas y las públicas.

La vivienda unifamiliar, con una tipología edificatoria de adosado o pareado, se ubica en colindancia con equipamientos y zonas verdes del ámbito, sirviendo como transición de las distintas tipologías edificatorias y de usos del suelo.

#### **4.1.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación será el de Compensación, de acuerdo con el cambio aprobado en virtud del Convenio Urbanístico suscrito.

#### **4.1.2 Condiciones de desarrollo.**

Las condiciones de desarrollo en cuanto a plazos, son las previstas en la Ficha de Ordenación del Plan General aprobado.



## 4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

### 4.2.1 Reservas de suelo.

Las reservas de suelo exigidas en la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio), y de acuerdo con la edificabilidad señalada en el Plan Parcial, son las siguientes, aplicando la edificabilidad máxima de  $370.024 \text{ m}^2/100 = 3.700,24$ .

		Zonificación	m2 de cesión mínima		
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	3.700,24m2c x 13,34m2s	49.337 m2s	
		Viviendas de Promoción Pública	3.700,24m2c x 6,66m2s	24.668 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>74.005 m2s</b>	
	Redes Generales	Infraestructuras	3.700,24m2c x 20m2s	74.005 m2s	
		Zonas Verdes	3.700,24m2c x 20m2s	74.005 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	3.700,24m2c x 30m2s	111.007 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>259.017 m2s</b>	
	Locales	Zonas verdes. Mínimo 50%	3.700,24m2c x 15m2s	55.503,5 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	3.700,24m2c x 15m2s	55.503,5 m2s	
		<b>subtotal</b>		<b>111.007 m2s</b>	
	<b>Total Redes Públicas</b>				<b>444.029 m2s</b>

Las reservas de estas redes quedan reflejadas en el Cuadro Resumen de Características.

Respecto a la proporción de viviendas protegidas, el Plan Parcial contempla su cumplimiento en los términos del Plan General vigente de tal forma que el 50% de las mismas tiene algún tipo de protección, pormenorizándose de acuerdo con el Convenio Urbanístico aprobado.

### 4.2.2 Aparcamientos obligatorios.

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es a razón de 1 plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción que queden situadas dentro de las parcelas privadas. Esta garantía se establece a través de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

### 4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.

Constituye el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector, de acuerdo con la legislación vigente, cuya ubicación concreta se definirá en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

## **5 Descripción de la solución adoptada.**

### **5.1 Alternativas de ordenación.**

La alternativa de ordenación cumplimenta los criterios previstos en el Plan General para este Sector.

A la vista del marco general se plantean las zonas verdes en colindancia con la Carretera N-IV para que actúe de barrera acústica mejorando la imagen urbana desde el acceso Norte, y en la zona Norte del Sector, sirviendo como colchón, frente al uso terciario-comercial del ámbito de Arroyo Culebro.

Con respecto a la red viaria, se da continuidad a los previstos en los ámbitos colindantes de Arroyo Culebro y La Tenería I, conectándose con la calle Antonio López, así como con la antigua circunvalación de la M-408, convertida en Avda. de las Artes a través de un viario estructurante que cruza el Sector de Norte a Sur. También se plantea un viario estructurante que atraviesa el Sector de Oeste a Este, en conexión con el nuevo paso elevado de la N-IV y unos viarios de carácter local que dan acceso a la zona residencial y a la zona comercial respectivamente.

### **5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.**

#### **5.2.1 Zonificación y unidad funcional.**

Todos los viales pueden considerarse de reparto, si bien, el viario principal, que discurre en sentido Norte-Sur sirve a su vez para conectar el Sector con el resto del núcleo urbano. Conforman una malla en continuidad con la red viaria existente y según una estructura jerarquizada.

Se plantean básicamente tres tipologías edificatorias en lo que al uso residencial se refiere, bloque semicerrado en las viviendas destinadas a algún tipo de protección, y el bloque abierto con mayor flexibilidad tipológica en las viviendas multifamiliares libres. Las viviendas unifamiliares serán de tipología adosada o pareada.

Las zonas verdes se concretan en cuatro grandes puntos, consiguiendo una secuenciación de las mismas, con dimensiones de cierta identidad, como focos recreativos y de ocio y esparcimiento al aire libre.

Asimismo, se localizan en los usos terciario-comerciales en dos puntos. El primero, en torno a la estación de ferrocarril, siendo espacios urbanos cuyo uso comercial es compatible con el residencial en planta baja. El segundo, cercano a los equipamientos de la zona más cercana de la N-IV, se trata de un uso comercial en edificio exclusivo, en colindancia con el comercial de La Tenería I.

## **5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.**

### **5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.**

La red viaria se ha proyectado continuando los viarios de los ámbitos colindantes y conectando éstos a través de un viario estructurante con la calle Antonio López.

Este viario se refleja en los Planos nº 4 de Zonificación, nº 5 de Red Viaria y Secciones Transversales Tipo y nº 6 Perfiles Longitudinales.

Se ha reservado un total de 2.361 plazas de aparcamiento en el viario, de las cuales 24 se reservan para uso de minusválidos, en las bandas de aparcamiento que se reflejan en el Plano nº 5 de Red Viaria y Secciones Transversales Tipo.

#### **- Justificación de los aparcamientos.**

La superficie total construida máxima es de 370.024 m<sup>2</sup>, por lo tanto las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada /100 m<sup>2</sup> const., exigen una dotación de 5.550 plazas de aparcamiento.

En red viaria pública se reservan 2.361 y en las zonas de equipamiento 23 plazas lo que arroja un total de 7.934 plazas, que cubren ampliamente los estándares legales exigibles. De ellas, se exigen que un mínimo de 24 plazas sean de dimensiones suficientes para discapacitados concretadas en el Proyecto de Urbanización.

Esta dotación en viario público compensa con creces la diferencia de 177 plazas que no se ubican en el interior de las parcelas unifamiliares, ya que la norma particular exige un máximo de 2 plazas por vivienda en la zona unifamiliar.

### **5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.**

Se prevé la construcción de un total de 3.570 viviendas en el ámbito de actuación.

Dotación según normas CYII en el Sector, excluidos los Sistemas Generales Exteriores.

#### **Dotación:**

Viviendas Unifamiliares.....	1,20 m <sup>3</sup> /viv/día
Equipamientos y Terciario.....	8,64 l/ m <sup>2</sup> /día de superficie construida
Viviendas Multifamiliares.....	0,90 m <sup>3</sup> /Ha/día de superficie suelo.
Zonas Verdes .....	40 m <sup>3</sup> /Ha/día de superficie suelo

**Datos del Plan Parcial:**

Viviendas Multifamiliares.....	3.327 viv
Viviendas Unifamiliares .....	243 viv.
Equipamientos del Sector.....	77.458 m2.
Superficie de Zonas Verdes Interiores de Sector:.....	87.933 m2

Para estos datos el caudal medio es de:

$$Q_m = 4.330,37 \text{ m}^3/\text{día} = 50,12 \text{ l/s}$$

Por lo que el caudal punta será:

$$Q_p = 1,8 (Q_m + Q_m^{1/2}) = 102,96 \text{ l/s.}$$

**Necesidades de agua.**

De acuerdo con los cálculos hidráulicos expuestos, las necesidades diarias del Sector S-8 "La Tenería II", son de 8.899, 2 m<sup>3</sup>/día.

Estos consumos suponen un caudal punta de cálculo de 102,96 l/seg.

**Procedencia del agua**

El agua se tomará de la red general existente en tres puntos de conexión, al Norte, al Sur y al Este del Sector. Estos puntos de enganche están pendientes de definición, según indicaciones del Canal de Isabel II.

**Características de la red.**

La red de distribución de agua se proyecta de forma mallada a lo largo de todos los viales que conforman la urbanización. La red tendría unas conclusiones principales de 200 mm de diámetro y el resto serán de 150 mm.

En todas las calles entre tuberías se disponen arquetas con llaves de tipo compuerta y cierre clásico que permiten aislar los tramos en caso de avería y redistribuir los caudales si fuese necesario.

Se instalarán todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red según las prescripciones técnicas de CYII, tales como ventosas, desagües, anclajes, bridas.

Se realizarán tomas para la red de riego automático y manual según planos e instrucciones del CYII en las zonas de jardines donde sea necesario según Plano de Red de Riego.

Tanto las bocas de riego, en riego manual, como las tomas de riego automático, irán conectadas a la red de abastecimiento con tubería P.E. de ↓ 40 mm y 10 atm.

Las características técnicas de esta red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, cálculos de diámetros, dotaciones, etc., se ajustarán a las determinaciones de las Normas Subsidiarias y a las que señale el CYII y se definen en el Proyecto de Urbanización.

### **5.2.2.3 Red de Saneamiento.**

La red que se proyecta es de tipo separativo, esto es, recogerá de forma independiente las aguas negras y las aguas de lluvia, en cumplimiento al Plan Director de Saneamiento del Canal de Isabel II, de conformidad con lo exigido en el Art. 7 del Decreto 170/1998, del 1 de Octubre, sobre la Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

En el mencionado artículo se establece que “[...] todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos, cuando impliquen variación de las condiciones de funcionamientos de los emisarios o depuradoras [...]”, deberán ser informados por la Comunidad de Madrid.

El presente Proyecto se ajusta a las Normas del Plan Hidrológico del Tajo, que en su artículo 38.2, aprobado por Real Decreto 1664/98, de 24 de Julio, indica que “[...] los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales [...]”.

Las redes discurrirán por el centro de las calzadas, y por el terreno (zonas de uso público o con servidumbre de paso) en los tramos de conexión donde sea necesario, describiéndose gráficamente en los planos 8.1 y 8.2 del presente Plan Parcial.

Los caudales de aguas residuales a considerar, se obtienen de acuerdo con las dotaciones establecidas en las Normas para el abastecimiento de Canal de Isabel II, obteniéndose un caudal de aguas residuales de 0,083 m<sup>3</sup>/s.

La justificación de las intensidades de precipitación en el término municipal de Pinto, se recoge en el Estudio de Capacidad Hídrica correspondiente, en el que se concluye que el caudal de aguas pluviales en el Sector es de 4,31 m<sup>3</sup>/s.

### **5.2.2.4 Redes Eléctricas.**

La Compañía Suministradora es IBERDROLA, S.A.

El suministro al Sector se realizará en M.T. conectando con la red existente por tres puntos; Vértices Sureste y Suroeste del ámbito y Glorieta 4 al Norte del Sector.

Las dotaciones para el cálculo de las redes de Media y Baja Tensión se realizarán conforme a las exigencias del Plan General vigente, al REBT y a las condiciones que imponga la Compañía Suministradora, Iberdrola, concretándose todo ello en el Proyecto de Urbanización que se acompaña.

La red de Baja Tensión se proyecta subterránea por el viario y zonas verdes, debiendo cumplir las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

### **5.2.2.5 Alumbrado Público.**

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas y en la zona verde. Su diseño y características se ajustan en el Proyecto de Urbanización a las condiciones mínimas de iluminación exigidas por el Plan General vigente.

El nivel de iluminación medio en servicio se encontrará dentro de los valores establecidos en el P.G.O.U. de Pinto.

La alimentación, control y protección de la instalación se realizarán desde dos centros de mando (C.M.) instalados a tal efecto adosado a sendos centros de transformación, que proporcionan energía eléctrica en las zonas abastecidas por los correspondientes circuitos.

La empresa suministradora en la zona es IBERDROLA, S.A. con domicilio en Madrid, C/ Aguacate nº 64.

La red será subterránea y estará formada por 2 cuadros de mando y 4 circuitos por cada cuadro de mando que se instalarán junto a los Centros de Transformación, en armarios de poliéster, según normas de la Cía. Eléctrica.

Los conductos serán de P.E. ↓ 90 mm e irán enterrados bajo las aceras y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

### **5.2.2.6 Red de Telefonía.**

Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exige la Compañía Telefónica.

Todo ello queda expresamente señalado en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan Parcial.

La conexión principal se realizará a través de la Calle B con canalización de 6 conductos de P.V.C. ↓ 110 mm.

### **5.2.2.7 Red de Gas.**

El Sector se ve atravesado por un gaseoducto, como se ha indicado en el Capítulo de Afecciones existentes. Conforme a lo establecido por la Normativa de Aplicación, la ordenación del Sector permite, en todo su recorrido, que sea accesible para posibles reparaciones o intervenciones técnicas. Asimismo, transcurre por suelos cuyo destino es para usos públicos, (viarios, zonas verdes, infraestructuras urbanas, etc.) no creándose por tanto, ningún tipo de servidumbre en parcelas privadas o de usos privativo, con las complicaciones que ello conllevaría.

La red de suministro y abastecimiento se proyecta subterránea a lo largo de las aceras, con las dotaciones y registro que exige la Compañía Suministradora.

El trazado de las nuevas tuberías y la ubicación de acometidas y diámetros de la red se indica en el Plano de Planta. La descripción resumida del mismo es la siguiente:

La red conectará, en el Norte del Sector con la red que da servicio al Sector "Arroyo Culebro", en puntos a determinar según indicaciones de Gas Natural SDG.

La red será ramificada, con los conductos de 200 mm que discurrirá por ambas bandas de la Calle A, desde allí se distribuyen ramales de 110, 90 y 63 mm.

La red discurrirá por la calzada en las zonas de aparcamiento, próxima al bordillo de acera.

Se dejarán todos los cruces previstos para la posterior realización de acometidas antes de extender el firme.

En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

Todas las acometidas iniciales se derivan de la red a instalar y serán de ↓ 32 mm., según Normativa de Gas Natural.

En las parcelas de equipamiento y cesión, se dejarán acometidas en punta en aquellos puntos que se acuerde con el Ayto. de Pinto.

#### **5.2.2.8 Recogida de Basuras.**

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento.

#### **5.2.2.9 Jardinería y Arbolado.**

Se realizará plantación de arbolado en la zona verde, con especies adaptadas a la zona según se define en el Proyecto de Urbanización.

### **5.3 Conceptos de ejecución.**

#### **5.3.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan General de Ordenación aprobado para el Sector S-8 "La Tenería II", es el de ejecución forzosa.

Al amparo del Convenio suscrito por parte de los propietarios y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se acuerda el cambio de Sistema de Actuación al de Compensación.

Dicho Convenio se tramitó y fue aprobado con fecha 30/01/2003 conjuntamente con el documento de Iniciativa Particular.

### **5.3.2 Ejecución del Plan.**

De acuerdo con la Ficha de Ordenación del Plan General aprobado, la ejecución del Plan se prevé en una única etapa con un plazo máximo total de ejecución de cuatro años de duración, conforme se pormenoriza en el apartado correspondiente a la Organización y Gestión de la Ordenación.

El Proyecto de Urbanización se tramita paralelamente al presente Plan Parcial e incluye todas las conexiones e infraestructuras necesarias, exteriores e interiores al Sector que garantizan su autonomía.

En Pinto, Mayo de 2004

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.**  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n<sup>o</sup> 50.476/9.354

**LA PROPIEDAD**  
**COMISIÓN GESTORA LA TENERÍA II**



## **6- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

**PLAN PARCIAL. SECTOR S-8. LA TENERÍA II. Pinto (Madrid)**

Mayo 2004

EXIGENCIAS LEGALES. PLAN GENERAL VIGENTE  3.570 Viv.
--

Sector	SISTEMAS GENERALES						TOTAL	
	Parques	Equipamie.	Infraestructuras y Comunicaciones		Parques	Equipamie.		Infraestruc y Comunica.
	74.489	14.646	81.436		217.662			
	170.571			217.662				
504.404	388.233					892.637		

EXIGENCIAS NUEVA LEY DEL SUELO  370.024 m2c	REDES LOCALES					REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales			
	Apto.	Accesos/Rodados	Infraest.	Equipamien. Sociales	Espacios Libres Arbolados	Parques	Jardines	Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios	Viviendas Promoción Pública
Minimos según Ley 9/2001	Resto no arbolado hasta 30 m2s/100m2c				15 m2s/100m2c	20m2s/100m2c		30m2s/100m2c		20 m2s/100m2c			13,34m2s/100m2c			6,66 m2s/100m2c
	55.503			55.504	74.005	111.007	74.005			49.337			24.668			
PARCIAL REDES	111.007					259.017							74.005			
Generals + Supram.						333.022										
TOTAL REDES						444.029										

**CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN**

PLAN PARCIAL	REDES LOCALES					REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES				SUPERFICIES LUCRATIVAS
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales				
DESGLASE DE REDES	Apto.	Accesos/Rodados	Infraest.	Equipamiento s Sociales	Espacios Libres Arbolados	Parques Deportiv.	Parques y Jardines	Equipami. Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios Urbanos	Viviendas Promoción Pública	
Sector + S. G. Int		70.639			78.627		9.306	47.846	20.341 9.271	83.221 18.270 21.820						24.668	
S. G. Ext						65.183		105.513						49.337			
m2/100		70.639			78.627	74.489		182.971		123.311				49.337		24.668	
		19,18			21,25	20,13		49,45		33,33				13,33		6,67	
PARCIAL REDES		149.266				380.771							74.005				
Generales + Supramun.										454.776							
TOTAL REDES								604.042									

Terciario Comercial	8.167	2,83%
Unifamiliar	49.161	17,05%
Multifamiliar-VPO	22.901	7,94%
Multifamiliar-VPT	62.558	21,70%
Multifamiliar-Libre	145.468	50,47%
Total Lucrativo	32,29%	288.255
Total Sector + Sist. Grales Interiores	672.604	
Sist. Grales Exteriores	220.033	
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	892.637	

PLAN PARCIAL. SECTOR S-8 LA TENERÍA II. Pinto (Madrid)

CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

Septiembre 2010

USO		Residencial																			Terciario										
		Colectiva											Unifamiliar																		
Tipología		Abierta											Agrupada								Abierta										
Régimen		Grado VPPB		80,21 m²c/viv			Grado VPPL			87,60 m²c/viv			Grado VLC				Libre				182 m²/viv				Libre						
Solares (1)										TOTALES																					
Nº	Supf.*	Suelo*	Sup. Edif.*	Nº plantas	Ocupac. %	Nº Viv.*	Suelo*	Sup. Edif.*	Nº Plantas	Ocupac. %	Nº Viv.*	Nº Viv. libres*	Sup. Edif. viv. libre	Nº viv. Incrementadas para VPPL	Sup. Edif. viv. VPPL	Suelo*	Sup. Edif.*	Nº Plantas	Ocupac. %	Nº Viv.* TOTAL	Suelo*	Sup. Edif.*	Nº Plantas	Ocupac. %	Nº Viv.*	Suelo*	Sup. Edif.*	Nº Plantas	Ocupac. %		
1		6.892	6.892	13.784	IV+AT	60																									
2	2-A	3.404	1.702	3.444	IV+AT	60																									
	2-B		1.702	3.444	IV+AT	60																									
	3-A						4.235	6.535	IV+AT	50	75																			2.106	
	3-B						1.362	2.593	IV+AT	50	30																				
	3-C						2.006	3.819	IV+AT	50	44																				
	3-D						1.074	2.044	IV+AT	50	23																				
	3-E						2.896	4.235	IV+AT	50	48																				
	3-F						2.201	3.485	IV+AT	50	40																				
	3-G						3.866	7.345	IV+AT	50	84																				
	4-A						12.020	20.567	IV+AT	50	235																			2.279	
	4-B1						1.373	2.103	IV+AT	50	24																				
	4-B2						2.416	3.701	IV+AT	50	43																				
	4-C						2.666	5.104	IV+AT	50	58																				
5		6.495	6.495	13.070	IV+AT	60																								550	
6	6-A	9.880					4.989	8.516	IV+AT	50	97																			1.156	
	6-B						4.891	8.348	IV+AT	50	96																				
7	7-A	8.897					5.001	8.788	IV+AT	50	100																			1.046	
	7-B						3.896	6.405	IV+AT	50	73																				
8		6.030	6.030	12.060	IV+AT	60																									
	9-A											58	4.641	19	1.520	5.483	6.161	IV+AT	40	77											
	9-B											21	1.652	7	560	1.968	2.212	IV+AT	40	28											
	9-C											23	1.819	8	640	2.188	2.459	IV+AT	40	31											
	9-D											26	2.057	9	720	2.471	2.777	IV+AT	40	35											
	9-E											27	2.131	9	720	2.537	2.851	IV+AT	40	36											
	10-A						5.572	9.524	IV+AT	50	109																				
	10-B						768	1.312	IV+AT	50	15																				
	10-C						1.126	1.924	IV+AT	50	22																				
11		11.480										122	9.746	40	3.200	11.480	12.946	IV+AT	40	162											
12		15.730										167	13.321	55	4.400	15.730	17.721	IV+AT	40	222											
	13-A											68	5.472	21	1.680	6.344	7.152	IV+AT	40	89											
	13-B											30	2.400	10	800	2.837	3.200	IV+AT	40	40											
	13-C											9	707	3	240	840	947	IV+AT	40	12											
	13-D											11	865	4	320	1.051	1.185	IV+AT	40	15											
14		17.511										186	14.844	61	4.880	17.511	19.724	IV+AT	40	247											
15		17.483										185	14.771	61	4.880	17.483	19.651	IV+AT	40	246											
	16-A											130	10.392	42	3.360	12.210	13.752	IV+AT	40	172											
	16-B											14	1.149	4	320	1.305	1.469	IV+AT	40	18											
	16-C											49	3.892	16	1.280	4.592	5.172	IV+AT	40	65											
	17-A											143	11.401	47	3.760	13.461	15.161	IV+AT	40	190											
	17-B											47	3.787	15	1.200	4.428	4.987	IV+AT	40	62											
	18-A											113	11.973	-	-	10.634,5	11.973	IV+AT	40	113											
	18-B											113	11.973	-	-	10.634,5	11.973	IV+AT	40	113											
19		3.145																				3.145	2.912	2+BC	65	16					
20		8.851																				8.851	8.008	2+BC	65	44					
21		8.806																				8.806	8.008	2+BC	65	44					
22		9.085																				9.085	8.736	2+BC	65	48					
23		4.917																				4.917	4.732	2+BC	65	26					
24		14.317																				14.317	11.830	2+BC	65	65					
25		8.167																									8.167	3.020			
<b>Subtotal</b>		<b>287.655</b>	22821 *	45.802	IV+AT	60	<b>571</b>	62.358*	106.348	IV+AT	50	<b>1.214</b>	1.542	128.993	431	34.480	145.188	163.473	IV+AT	40	<b>1.973</b>	49.121 *	44.226		65%	<b>243</b>	8.167	10.157			
<b>CT</b>			80 m²					200 m²														40 m²									
<b>Total Edif.</b>																															
<b>Total Viv.</b>																															

Parcelas que ya han iniciado las obras de edificación, y sobre las que no se aplica incremento en el número de viviendas

Parcelas que han solicitado licencia de obra o cuentan ya con ella y que deberán solicitarla de nuevo para hacer efectivo el aumento

\* De acuerdo a los datos del Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad

# **ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS**

## Anexos.

### Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

- **Trazado de la Red Viaria y conexiones con el exterior.**

El trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el Plan Parcial del Sector S-8 "La Tenería II", del P.G.O.U. de Pinto.

En el Proyecto se respetan las características exigidas para las vías en cuanto a anchos de calzada, aceras, aparcamientos, medianas, bandas verdes, etc.

La conexión con el exterior se realizará a través del Sector "La Tenería I" al Sur del ámbito, así como con el Sector Arroyo Culebro al Norte, de la misma manera habrá una conexión futura con el margen Este del municipio mediante un paso elevado sobre la Ctra. N-IV.

- **Adaptación de las infraestructuras:**

**Red de Abastecimiento de Agua:**

Se ajusta a las determinaciones del Canal de Isabel II al Plan de Abastecimiento y Saneamiento previsto en el Plan General.

La conexión con la red municipal se realiza por tres puntos, dos de ellos a ambos extremos de la Calle B y el tercero en la Glorieta 2.

- **Redes de Saneamiento:**

Se ajustan a las determinaciones del Canal de Isabel II al Plan de Abastecimiento y Saneamiento previsto en el Plan General.

La conexión de la red de saneamiento de aguas residuales con la red municipal, se realiza al colector próximo a la N-IV, en el extremo Este del Sector.

El vertido de la red de saneamiento de aguas pluviales se realizará al Arroyo Culebro, previa disposición de un aliviadero cuyas características se ajusten a las Normas del CYII y al Plan Hidrológico del Tajo.

- **Red Eléctrica:**

Se ajusta a las exigencias del Plan General vigente, al REBT y a las condiciones exigidas por la Compañía Suministradora, IBERDROLA.

La conexión con la red existente se plantea a través de los vértices Sureste y Suroeste del Sector, así como por la Glorieta 4 y en el Norte.

- **Red de Telefonía:**

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Telefónica y se conectará a la red existente en ambos extremos de la Calle B (continuación de la Calle Antonio López).

- **Red de Gas:**

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Suministradora y se plantea la conexión con la red existente en ambos extremos de la Calle B (continuación de la Calle Antonio López).

# **ANEXO II.- VERIFICACIONES TÉCNICAS**

## **Anexo II.- Verificaciones Técnicas.**

Se incorpora copia de las verificaciones técnicas otorgadas pro las Compañías y Entidades cuyas redes y servicios se requieren para la ejecución material del Sector.

Estas verificaciones son las siguientes:

- Compañía de suministro eléctrico. Iberdrola
- Compañía de suministro de gas. Gas natural
- Compañía de suministro de agua. Canal de Isabel II



**IBERDROLA****TELEFAX****DESTINATARIO:**

To

**EMPRESA:** CREATGEO

Company

**Nº FAX:**

Fax No.

**EXT.:**

Ext.

**EMISOR:**

Sender

MARIA DEL MAR REILLO CORTIJO

ATENCION AL CLIENTE

**Nº FAX:** 917845202

Fax No.

**REFERENCIA:**

Reference

9009694749

**PORTADA + 0**

Cover +

**EXT.:**

Ext.

**ASUNTO:**

Subject

CONFORMIDAD AL PROYECTO

**FECHA:** 08/10/2003

Date

Te envío conformidad al proyecto de LA TENERIA II - PINTO, por parte de nuestro servicio de Nuevos Suministros

Saludos cordiales,

Mª del Mar Reillo

Distribución / Copies to:

En caso de problemas dirigirse a / In case of difficulties, please contact:

Teléfono / Telephone: 917845306

Fax nº:

**INFORME REVISIÓN PROYECTOS ICT's**

Proyecto denominado Red Eléctrica de Tenerife II N° Objetivo 1-969.4749-  
 Situada en PUNTO Provincia MADRID Zona I.D. MASUR  
 Titular IBERDROLA Recepción N° ..... Fecha .....

**LÍNEA AÉREA DE A.T. - M.T.**

Apartados del Proyecto	Favorable		Observaciones y justificación
	SI	NO	
Memoria - Descripción del trazado y cruzamientos	X		
Relación de Bienes y Derechos afectados	X		
Características principales: conductor, apoyos, crucetas, aislamiento, puesta a tierra y señalización.	X		
Plano de Perfil y Planta Distribución de apoyos	X		
Cálculo de los apoyos	X		
Cálculo Mecánico del conductor Tablas de Tendido	X		
Cálculos Eléctricos	X		
Separatas	X		
Presupuesto	X		
Estudio de Seguridad	X		

**LÍNEA SUBTERRANEA DE A.T. - M.T.**

Apartados del Proyecto	Favorable		Observaciones y justificación
	SI	NO	
Memoria - Descripción del trazado y cruzamientos	X		
Relación de Organismos, Bienes y Derechos afectados	X		
Características principales: Cable, terminales y empalmes	X		
Planos de Trazado y Perfiles de las canalizaciones.	X		
Obra Civil: zanjas, tubos, arquetas, etc...	X		
Protecciones de los cables	X		
Presupuesto	X		
Estudio de Seguridad	X		

## INFORME REVISIÓN PROYECTOS ICT's (Cont.)

## CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Apartados del Proyecto	Favorable		Observaciones y justificación
	SI	NO	
Memoria – Descripción y tipo de Instalación	X		
Características principales: tipo de apoyo, envolvente, caseta, etc...	X		
Aparamenta: celdas, transformadores, cuadros de baja tensión, etc...	X		
Protecciones	X		
Red de tierras: puesta a tierra de protección y puesta a tierra de servicio	X		
Cálculo de las tensiones de paso y de contacto	X		
Planos de montaje y esquemas	X		
Presupuesto	X		
Estudio de Seguridad	X		

## LINEAS DE BT

Apartados del Proyecto	Favorable		Observaciones y justificación
	SI	NO	
Memoria – Descripción del trazado y cruzamientos	X		
Relación de Organismos, Bienes y Derechos afectados	X		
Características principales: conductor, apoyos, terminales y empalmes	X		
Planos de Trazado y Perfiles de las canalizaciones.	X		
Obra Civil: zanjas, tubos, arquetas, etc...	X		
Cálculo mecánico del conductor y de los apoyos	X		
Cálculos eléctricos	X		
Protecciones	X		
Separatas	X		
Presupuesto	X		
Estudio de Seguridad	X		

La recepción efectuada del Proyecto resulta FAVORABLE

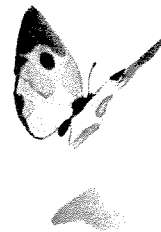
Madrid a ... 7 ... de ... 2003

Comunicado al cliente por escrito con fecha .....

El Técnico de IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A

Fdo. *A. Juvencio*

# gasNatural



**CREATGEO**  
**C/ Fernán González, 36. 6ºD**  
**28009 - MADRID**

Leganés, 7 de abril de 2004

ASUNTO: CONFORMIDAD TRAZADO DE RED LA TENERIA II DE PINTO

El motivo de la presente es manifestar nuestra conformidad con el trazado previsto para la canalización de gas natural en el último plano recibido en el que ya se contemplan las modificaciones realizadas en la red de distribución.

Quedamos a su disposición para cualquier otra aclaración.

Atentamente,

Ignacio Nuñez Acosta  
Coordinador Técnico  
Municipios Sur

COMISIÓN GESTORA TENERÍA II  
C/ Italia nº 14  
28320- Pinto (Madrid)

Canal de Isabel II  
D. Alvaro Arroyo Lumbier  
Jefe de Dpto. de Planificación y Normativa  
C/ Santa Engracia, 125  
28.003 Madrid

Madrid a 20 de Enero de 2003.

**ASUNTO:** Viabilidad de suministro para el Proyecto de Urbanización de la actuación urbanística del Sector S-8 “La Tenería II”, según P.G.O.U del término municipal de Pinto.

D. Miguel Ángel Carrero Manrique, en representación de la “Comisión Gestora La Tenería II” de Pinto, promotora del Sector S-8, del término municipal de Pinto.

**SOLICITA:**

Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de agua para dicha actuación urbanística. Por ello se adjunta la siguiente información:

- 2 copias de Plano de Situación y Emplazamiento.
- 2 copias de Plano de Zonificación, según P.G.O.U. vigente.
- 2 copias de Plano de Ordenación interior de la actuación y parcelación.
- 1 copia de la Ficha de Datos básicos, características de usos y edificabilidades. Superficies, tipología y nº de viviendas.

P.O.

Fdo.: Miguel Ángel Carrero Manrique

**ANEXO III.- ESTUDIO  
CAPACIDAD HÍDRICA Y  
REDES DE SANEAMIENTO  
(CUMPLIMIENTO DEL  
DECRETO 170/98**

## **Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98).**

Se entrega el documento adjunto.

# **ANEXO IV.- JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.**



## **Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.**

En la actualidad, Pinto se encuentra con un servicio de transporte público suficientemente dimensionado para dar servicio tanto a la población actual, como a los nuevos crecimientos en fase de consolidación, siendo el número de trenes que tiene parada en Pinto, de 45 trenes diarios en servicio de cercanías.

En este sentido, el servicio de cercanías, se ha visto incrementado por los trenes que sirven al recientemente inaugurado Parque Temático Movie-Word Park en San Martín de la Vega.

En el ámbito de estudio, y al amparo del Convenio suscrito entre el Excmo. Ayto. de Pinto y RENFE, se reservan suelos suficientes destinados a la nueva ubicación de una estación de cercanías, ubicada en la parte central del Sector y que, sin duda, garantiza las expectativas poblacionales en lo que en movilidad se refiere.

En lo que a autobuses interurbanos y urbanos se refiere, los viarios estructurantes del Sector prevén la ubicación de espacios para estos transportes, en continuidad con los que actualmente dar servicio en el municipio.

De todo ello, se concluye la verificación y adecuación correspondiente a los efectos de cumplimiento de la Ley 9/2001.

# **ANEXO V.- PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.**

## **Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.**

La ordenación propuesta no utiliza viarios en forma de fondo de saco, y la red viaria da continuidad y conexión a los ámbitos colindantes, garantizando en todo caso 2 recorridos diferenciados para la evacuación del Sector.

Las dimensiones de los viarios principales mínimo 35, secundarios mínimo 16, junto a la sección propuesta garantizan la fluidez de los mismos en caso de necesitarse una rápida evacuación en un supuesto catastrófico, así como el acceso de vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias, etc.) a todas las parcelas y suelos ordenados.

La moderada densidad edificatoria, unido a una generosa proporción de red viaria (12%) y zonas verdes y espacios libres (20% en redes generales y locales), junto a las tipologías propuestas, residencial de ensanche y unifamiliar intensivo, hacen que esta zona tenga una peligrosidad frente a posibles catástrofes mínimas.

La red de abastecimiento de agua prevé 12 hidrantes para incendios localizados de forma que garanticen una equidistancia máxima de 200 m., según Legislación vigente, para todos los posibles focos de siniestro. Estando más próximos a los focos de más riesgo, dotaciones públicas y comercial.

Al no existir cauce alguno en colindancia ni proximidad al Sector, se han descartado los supuestos catastróficos derivados de posibles inundaciones.

De la misma manera al estar el Sector ubicado en Pinto (Madrid), no se considera en ningún caso zona de riesgo sísmico, por lo que no se ha considerado este supuesto como probable.

De todo ello, se concluye la verificación y adecuación correspondiente a los efectos del cumplimiento de la Ley 9/2001.

# **ANEXO VI.- ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999)**

## **Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999).**

Documento adjunto.

**ANEXO VII.- DELIMITACIÓN DE  
REDES GENERALES Y  
SUPRAMUNICIPALES (D.T. 7ª  
DE LA LEY 9/2001).**

## **Anexo VII.- Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales (D.T. 7ª de la Ley 9/2001).**

### **Objeto y alcance de la delimitación.**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento, dentro del ámbito del Sector S-8 "La Tenería II" del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto, a la exigencia establecida en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La necesidad de llevar a cabo la elaboración y tramitación del presente Documento, surge como consecuencia del hecho de que el Plan General vigente en este término municipal no se encuentra adaptado a los preceptos que, dentro de la Ley 9/2001 regulan la delimitación de las redes públicas (art. 36) y, por tanto, ante la ausencia de planeamiento territorial que las concrete y/o planeamiento general adaptado que las determine, es necesario acudir a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Séptima de dicho texto legal a fin de delimitar la localización, alcance y dimensión a las redes supramunicipales y generales integradas en el Sector S-8 "La Tenería II" del Suelo Urbanizable Programado de Pinto.

Dicha concreción se limita al nivel de redes supramunicipales y generales puesto que las primeras han de venir delimitadas por el planeamiento supramunicipal y/o como determinaciones estructurantes del planeamiento general mientras que las redes locales constituyen determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo, esto es, del Plan Parcial, documento que actualmente se tramita ante el Ayuntamiento de Pinto, uniéndose al presente Documento copia de la notificación del acuerdo municipal relativo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del ámbito.

### **Justificación del cumplimiento de las determinaciones mínimas de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

Las reservas de suelo destinadas a redes públicas generales y supramunicipales exigidas en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con la edificabilidad señalada en el Plan Parcial (370.024 m<sup>2</sup>), son las siguientes:

		Zonificación	m2 de cesión mínima según Ley 9/2001		
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	3.700,24 m2cx13,34 m2s	49.337 m2s	
		Viviendas de promoc. pública	3.700,24 m2cx6,66 m2s	24.668 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>74.005 m2s</b>	
	Redes Generales	Infraestructuras	3.700,24 m2cx 20 m2s	74.005 m2s	
		Zonas verdes	3.700,24 m2cx 20 m2s	74.005 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	3.700,24 m2cx 30 m2s	111.007 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>259.017 m2s</b>	
	<b>Total Redes Públicas Supramunicipales y Generales</b>			<b>333.022 m2s</b>	

La regulación de los usos de las redes generales y supramunicipales de equipamientos, servicios urbanos y/o parques deportivos, se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial del ámbito en tanto no se regulen sus usos concretos mediante la elaboración y aprobación del/los oportuno/s Plan/es Especial/es de las correspondientes Administraciones Públicas.

#### **Justificación del dimensionamiento y de la elección entre las diversas alternativas.**

La delimitación y dimensionamiento de las redes que se plantea en el presente Documento, tanto supramunicipales como generales, ajusta su dimensión a la superficie señalada en la Ficha del Plan General vigente como superficie destinada a Sistemas Generales adscritos, si bien, tratando de adaptar las determinaciones del Plan General aprobado conforme a la Ley 9/95, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, a las previsiones contenidas en la vigente Ley 9/2001 del Suelo en lo que se refiere a los distintos tipos de redes. Dado que la Ficha del P.G.O.U. cumple y supera el estándar mínimo exigido en la Ley 9/2001 en cuanto a cesión de redes, no ha sido necesario aumentar dicha cesión respecto de la ya contemplada, procediéndose exclusivamente a adaptar dicha superficie dentro de cada uno de los tipos de redes que funcionalmente se definen en el artículo 36 de dicho texto legal.



#### En cuanto a las **Redes Supramunicipales**.

De acuerdo con la edificabilidad total ámbito, acreditada en el Plan Parcial antes mencionado, deben como mínimo reservarse suelos por un total de:  $(m2c \times 20 \text{ m}2s/100 = 74.005 \text{ m}2s$  de Redes Supramunicipales).

- De estas, un mínimo de 24.668 m2s, deben destinarse a suelos para la localización de viviendas de promoción pública o de integración social y el resto, esto es, 49.337 m2s a otro tipo de redes, ya sean de infraestructuras, zonas verdes, equipamientos, etc. El presente Documento concreta la ubicación de las VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA en la zona situada al Noreste del ámbito y, el resto de redes supramunicipales destinadas a uso de REDES SUPRAMUNICIPALES DE EQUIPAMIENTOS URBANOS (49.337 m2), hasta alcanzar el estándar de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, se concreta en la zona que la Ficha del Plan General vigente delimitaba como Sistema General Exterior adscrito al Sector, con la idea de concentrar dichas redes supramunicipales con las de los desarrollos inmediatos. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad y dimensión, de modo que se pretende concentrar en una misma zona las cesiones de tres ámbitos o desarrollos inmediatos al Sector 8 a fin de constituir un verdadero centro de equipamiento urbano al servicio de la Comunidad y de cesión a la Comunidad de Madrid, a desarrollar mediante el oportuno Plan Especial.

#### En cuanto a las **Redes Generales**:

De acuerdo con la edificabilidad total del ámbito, deben como mínimo reservarse 259.017 m2s de Redes Generales. Esta reserva está ampliamente cumplimentada mediante la cesión de una superficie total de 380.711 m2s con ese carácter. Dichas redes adecuan sus dimensiones y ubicación a los Sistemas Generales interiores adscritos ya definidos por el Plan General vigente, por lo que su consideración de interés para el conjunto del municipio queda plenamente acreditada.

Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

- 1.- En cuanto a la red general de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (123.311 m2), que comprende las superficies de dominio público y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o ferroviario, se distinguen tres tipos:
  - a) En el extremo Oeste del Sector una reserva para la ubicación del futuro apeadero de RENFE.
  - b) Una vía de servicio paralela a la N-IV en el borde Este del Sector, pretendiendo dotar de continuidad a la ya obtenida en el desarrollo urbanístico situado al Sur (Tenería I).

- c) Una sistema de red general viaria estructurante dentro del cuál podemos distinguir, a su vez, los siguientes: dos viarios estructurantes con trazado Norte-Sur, dando continuidad al viario ya existente tanto dentro del desarrollo situado al Sur (Tenería I), como al desarrollo situado al Norte del Sector (Arroyo Culebro); la antigua Carretera M-408 que queda integrada dentro del Sector convirtiéndose en viario urbano y, por último, el viario transversal que permite tanto distribuir el tráfico dentro del propio Sector, como unir esta actuación con el casco urbano consolidado del municipio, el ámbito de Arroyo Culebro y la futura estación de ferrocarril.
- 2.- En cuanto a la red general de EQUIPAMIENTOS, ZONAS VERDES Y SERVICIOS URBANOS (257.460 m<sup>2</sup>), constituida por aquellas superficies calificadas en el Plan como terrenos de dominio público afectos a un servicio público y destinadas a la ubicación de equipamientos y dotaciones para dar respuesta a los nuevos desarrollos. Se distinguen tres zonas:
- a) La situada en la zona Noreste del Sector, destinada a uso de EQUIPAMIENTO SOCIAL, cercana a la vía de servicio, respetando la ubicación orientativa inicial contemplada en el Plan General vigente como Sistema General Interior (18.245 m<sup>2</sup>).
- b) Una segunda zona se sitúa al Sur del Sector, destinada a uso de EQUIPAMIENTOS SOCIALES formado por una parcela 12.812 m<sup>2</sup> y otra de 16.789 m<sup>2</sup> completando los suelos municipales de equipamientos ya obtenidos en el desarrollo urbanístico situado al Sur (Tenería I), completando, así, la obtención de grandes manzanas de equipamiento municipal.
- c) Una zona de servicios urbanos constituida por la reserva de suelo de la estación y el acceso principal con 20.341 m<sup>2</sup> y 9.271 m<sup>2</sup> respectivamente.
- d) Asimismo, fuera del Sector, en el ámbito contemplado como Sistema General adscrito, se sitúa la reserva de red general de zonas verdes, equipamientos y servicios de PARQUE DEPORTIVO 65.183 m<sup>2</sup> y EQUIPAMIENTO SOCIAL (105.513 m<sup>2</sup>). Los terrenos en los que se ubica esta red general están dotados de un alto valor ecológico respecto al resto de los terrenos del ámbito. Se pretende mediante su reserva, lograr un crecimiento sostenible haciendo acorde el destino urbanístico de los terrenos (zona verde) con la riqueza natural propia de éstos, implementando así el resultado final y siendo respetuosos con los recursos disponibles. Por último, la concreción de cada uno de los usos deberá de determinarse a través del oportuno Plan Especial a instancias de la Administración Municipal.
- e) Por último, en cuanto a la red general de PARQUE y JARDINES (9.306 m<sup>2</sup>), que comprenden las superficies destinadas en el Plan Parcial a terrenos de dominio y uso público de uso de parques, zonas de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento, se concreta en el borde de la reserva general de red de equipamiento situada al Noroeste del Sector, completando y dando continuidad a la zona verde situada al Norte en el ámbito de Arroyo Culebro.

Se acompaña Cuadro Resumen de Cesiones de Redes Generales y Supramunicipales del Ámbito SUR-8.

**CUADRO RESUMEN DE CESIONES DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EN EL ÁMBITO SUR-8 "LA TENERÍA II".**

PLAN PARCIAL	REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
	Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales			
DESGLOSE DE REDES	Parques Deportiv.	Parques y Jardines	Equipami. Sociales	Servicios Urbanos	Comunic.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios Urbanos	Viviendas Promoción Pública
Sector + S.G. Int.		9.306	47.846	20.341 9.271	83.221 18.270 12.549						24.668
S.G. Ext.	65.183		105.513						49.337		
	74.489		182.971		123.311			49.337		24.668	
m2/100	20,13		49,45		33,33			13,33		6,67	
PARCIAL REDES	380.771							74.005			
<b>TOTAL REDES GENERALES + SUPRAMUNICIPALES: 454.776 m2s.</b>											

## Planos.

- Plano 01 "Situación y Emplazamiento" .....S/E
- Plano 02 "Catastral" .....esc: 1/4000
- Plano 03 "Sistemas Generales Adscritos (P.G.O.U. vigente)" ..... esc: 1/3000
- Plano 04 "Función y Uso de las Redes" ..... esc: 1/3000

**DOCUMENTACIÓN REGISTRAL.  
NOTAS SIMPLES REGISTRALES  
DE ACREDITACIÓN DE LA  
TITULARIDAD.**

## **Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.**

Dicha documentación se adjunta formando parte de la Solicitud de Ejecución Directa que se tramita junto al Plan Parcial y demás documentación, a la que se refiere el artículo 106 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

# **DOCUMENTO II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

## **Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.**

### **1 Condiciones de ejecución del Plan.**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan, todos los compromisos que se han suscrito con el Ayuntamiento y los que constituyen el presente Documento por tratarse de un Plan de Ejecución Directa.

#### **1.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001 de la C.A.M.

#### **1.2 Cesiones obligatorias.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las redes públicas que vienen especificadas en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

Asimismo, se incluyen en las redes las cesiones de carácter supramunicipal que se concretan mediante las disposiciones establecidas en el Convenio Urbanístico que se adjunta a la Solicitud de Actuación Directa con el matiz de la monetarización de las reservas de suelo para viviendas de integración social.

#### **1.3 Proyectos de Urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización se han redactado de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y se acompaña al presente Plan Parcial.

#### **1.4 Desarrollo de Planeamiento.**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las condiciones particulares para cada zona.

Los Sistemas Generales Exteriores se ordenarán a través del Plan Especial que llevará a cabo directamente el Ayuntamiento.



## **1.5 Ejecución de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a. de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

## **1.6 Plazos de ejecución de las obras.**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Plan General.

## **2 Ejercicio de la facultad de edificación.**

A los efectos de la edificación del Plan, se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en el Plan General vigente.

### **3 Proyecto de Urbanización.**

En la redacción del Proyecto de Urbanización se han contemplado las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Capítulo 4 del Documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Pinto.

Estas Normas Generales son de aplicación en el espacio exterior urbano y en la totalidad de las redes públicas.

Se considera espacio exterior urbano, el suelo libre de edificación, y por lo tanto, podrá ser accesible cuando se trate de superficies de uso y dominio público, y no accesible cuando se trate de uso y dominio privado.

## 4 Plan de Etapas.

La ejecución del presente Plan Parcial Sector S-8 “La Tenería II” del Suelo Urbanizable se desarrolla en una única Etapa.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

- El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se presenta de forma simultánea al presente Documento, mediante la Solicitud de la Actuación Directa que acompaña al Plan Parcial.
- El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación cumplirá lo señalado en el Convenio aprobado.
- El Proyecto de Urbanización se presenta a tramitación conjuntamente con el presente Documento, en virtud de lo señalado por la Ley 9/2001.
- El plazo de terminación de las obras de urbanización será de 24 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para realizar la recepción definitiva, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Cada licencia determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

## 5 Evaluación Económica.

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se encuentra desarrollada en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan Parcial y es el siguiente:

### URBANIZACIÓN INTERIOR.

Presupuesto de Ejecución Material.

Demolición Mov. de tierra, medidas correctoras	3.962.097,72	50,75%
Red de Distribución de Agua	269.930,66	3,46%
Rede de Saneamiento	531.881,43	6,81%
Alta Tensión, Soterramientos	431.994,94	5,53%
Red de Media Tensión	569.280,24	7,29%
Red de Baja Tensión	210.623,86	2,70%
Alumbrado Público	198.024,37	2,54%
Telefonía	136.903,96	1,75%
Jardinería, riego, mobiliario urbano, pistas deportivas, etc.	1.264.410,91	16,20%
Gas	140.267,15	1,80%
Seguridad y Salud	91.986,07	1,18%
<b>TOTAL</b>	<b>7.807.401,31</b>	<b>100,00%</b>

13% Gatos Generales..... 1.014.962,17 €  
 6% Beneficio Industrial..... 468.444,08 €  
**Total Presupuesto Contrata ..... 9.290.807,56 €**

Gastos de Planeamiento y Gestión..... 480.809,68 €  
 Total Gastos Urbanización..... 9.771.617,24 €  
 16% I.V.A..... 1.563.458,76 €

**TOTAL ..... 11.335.076,00 €**

**OBLIGACIONES ECONÓMICAS DEL CONVENIO**

Costes de urbanización del Sector exterior adscrito.....	1.081.821,78 €
Coste de ejecución conexión puente sobre ferrocarril.....	601.012,10 €
Proyecto y ejecución conexión N-IV.....	2.704.554,47 €
Cargas urbanísticas complementarias.....	3.035.111,13 €
<b>Total .....</b>	<b>7.422.499,48 €</b>

En Pinto, Mayo de 2004

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 50.476/9.354

LA PROPIEDAD  
COMISIÓN GESTORA LA TENERÍA II

# **ANEXO.- CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO**



**CONVENIO URBANÍSTICO "LA TENERIA II"**

En PINTO (Madrid) a 23 de Mayo de 2.002

**REUNIDOS**

**De una parte: D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZALEZ**, mayor de edad, con DNI nº 2.093.971 M, y vecino de PINTO.

**De otra: D. MIGUEL ANGEL CARRERO MANRIQUE**, con DNI nr. 50797441D, **D. ANGEL PASCUAL MARTÍN**, con DNI nr.2037904N, **Dª SONIA MARIA CASADO CREUS** con DNI nº5394070H, **D. JOSE MARIA DEL POZO FERNÁNDEZ** con DNI nº 885836Z, **D. FRANCISCO JAVIER PEREZ MOYANO** con DNI nr.50701901B, **D. JOSE ENRIQUE CASTRO SAINERO** con DNI nº 1479183P, **D. ANTONIO RODILLA SÁNCHEZ** con DNI nº1613200 A, todos ellos mayores de edad, y con domicilio común a efectos de citaciones, notificaciones y requerimientos en MADRID c/Samaria nr. 6.

**INTERVIENEN**

**D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZALEZ**, en su calidad de Alcalde Presidente, representando al Ayuntamiento de Pinto.

**D. Miguel Angel Carrero Manrique, D. Angel Pascual Martín, Dª Sonia María Casado Creus, D. José María del Pozo Fernández, D. Francisco Javier Pérez Moyano, D. José Enrique Castro Sainero, y D. Antonio Rodilla Sánchez**, todos ellos como miembros integrantes de la Ponencia Ejecutiva de la **COMISION GESTORA "LA TENERIA II"** de Pinto, con CIF G83234849, y domicilio social en MADRID c/Samaria Nr 6; constituida mediante Acta Notarial de Constitución otorgada el día 27 de Noviembre de 2.001 ante el notario de Pinto D. Miguel Rubio Otaño, bajo Nr. 4.668/2.001 de su Protocolo, copia autorizada de la misma se anexa como Documento Nr. 1 al presente documento.

Las facultades de la Ponencia Ejecutiva derivan del Acta de Constitución que en lo que interesa se transcribe seguidamente:

**SÉPTIMO:** La Ponencia ejecutiva tendrá las siguientes facultades:





a).- Representar tanto frente a la Administración como ante los particulares, a todos los propietarios de bienes y derechos afectados que se integren en la Comisión Gestora, tan ampliamente como en Derecho sea necesario a los efectos de promover el planeamiento y la gestión urbanística del Sector LA TENERIA II.-

b).-.....suscribir con las Administraciones Públicas y Organismos públicos o privados implicados, los acuerdos, convenios y contratos pertinentes para el logro de tal fin.

c).....para la adopción de acuerdos por la Ponencia Ejecutiva se requerirá la asistencia de, al menos, cuatro de sus miembros.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Documento en razón de los cargos que ostentan, y a tal efecto

**EXPONEN**

I

Que por el Ayuntamiento de Pinto se está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, estando aprobado provisionalmente mediante acuerdo del Pleno de fecha 20 de Julio de 2.001, habiéndose adoptado acuerdo de **Aprobación Definitiva** por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 23 de Abril del 2.002, con suspensión de la publicación de dicho acuerdo hasta la acreditación del cumplimiento de requeridos de carácter técnico emanados de los diversos informes sectoriales y de la Dirección General de Urbanismo.

II

Que dentro del documento de R.P.G.O.U. se encuentra el ámbito denominado **LA TENERIA II S8**, con una extensión superficial de 892.637 metros cuadrados (comprendiendo los sistemas generales exteriores adscritos) que clasifica el suelo comprendido por dicho ámbito de urbanizable con determinaciones de desarrollo y uso global de residencial, siendo la iniciativa de planeamiento pública y el sistema de actuación el de ejecución forzosa. Se anexa como documento Nr. 2 copia de las fichas-resumen de ordenación y gestión y ficha de delimitación del ámbito.



III

Que en todas las sesiones plenarias celebradas con motivo de la tramitación y aprobación de la Revisión del Plan General, en lo atinente a los sistemas de actuación se ha dejado manifiestamente claro por la Corporación municipal que los sistemas de ejecución forzosa y /o expropiación forzosa se determinaban en cuanto aseguraban y facilitaban los desarrollos urbanísticos de los sectores afectados por dichos sistemas de actuación, pero que los mismos serían sustituidos por sistemas de actuación privada en cuanto los propietarios del suelo garantizaran suficientemente a través del correspondiente Convenio Urbanístico, el cumplimiento de las previsiones contenidas en la R.P.G.O.U.

IV

Que de conformidad con lo recogido en el Exponendo III del Acta de Constitución, así como de las actas de adhesión posterior otorgadas ante el citado notario en fechas 15 y 26 de Marzo del año en curso, bajo protocolos Nrs. 1.081 y 1.201 respectivamente, que se anexan como Documento Nr. 3 los constituyentes de la COMISION GESTORA son propietarios de terrenos con una superficie de 726.268 metros cuadrados, equivalente al 81,3621% de la extensión total del Sector, y siendo la finalidad de la constitución de dicha Comisión Gestora la realización de la ejecución del Sector de la Tenería II por el Sistema de Compensación a través de propuestas aceptables por el Ayuntamiento de Pinto, se encuentra debidamente acreditado la viabilidad de posibilitar el cambio de sistema de gestión del Sector referenciado.

V

Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, ponderando los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable, las facultades de la Administración en la elección del sistema de actuación, que ha de ser coherente con su política urbanística, y teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este ámbito, entendiéndose que la Comisión Gestora creada permite alcanzar los objetivos previstos por la actuación, atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer y estimados los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión, el Ayuntamiento de Pinto considera beneficioso para los intereses del municipio el proceder al cambio de sistema de gestión de ejecución forzosa, establecido en la RPGOU para el ámbito S8 LA TENERIA II, por el de Compensación.

Handwritten signatures and stamps on the left margin.



VI

La instrumentalización del cambio de sistema de gestión se debe efectuar a través de un **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO** que constituye el marco general de programación de las acciones, de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha del sector y garantizará la ejecución material del Sector LA TENERIA II de PINTO, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se suscribe el presente Convenio que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247, con sujeción general a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2ª de la citada Ley y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.- APLICACION DEL SISTEMA DE COMPENSACION.**

Los propietarios de terrenos situados en el ámbito LA TENERIA II S-8 de la Revisión General del Plan de Ordenación Urbana de Pinto, que suscriben este Convenio y representan el 81,3621% de la superficie total, solicitan, y el Ayuntamiento de Pinto acepta, la elección del sistema de compensación para la ejecución del mencionado ámbito.

Por consiguiente, la iniciativa de planeamiento será privada, el Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo del ámbito LA TENERIA II S-8 se ejecutará por el sistema de compensación, dándose por cumplido los requisitos exigidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la determinación del sistema de actuación, una vez sea ratificado el presente Convenio por el Pleno de esta Corporación.

**SEGUNDA.- UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

La unidad de ejecución estará constituida por los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Sector 8 La Tenería II del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, que incluye los sistemas generales y adscritos, con una superficie total de 892.637 m<sup>2</sup>.

La Comisión Gestora en el plazo de dos meses desde la firma del Convenio definitivamente aprobado procederá a presentar ante el Ayuntamiento plano de levantamiento topográfico de la delimitación del ámbito y de los sistemas generales adscritos al mismo, definidos en el plano de sistemas generales de gestión Nr.04-1 del documento de R.P.G.O.U..



**TERCERA.- ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN.**

En el plazo de tres meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la R.P.G.O.U., la Comisión Gestora presentará ante el Ayuntamiento el proyecto de estatutos y bases de actuación, pudiendo adelantar dicha presentación al objeto de simultanear la tramitación de los mismos.

En las bases se recogerán, además de las determinaciones generales a que se refiere el art. 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, las determinaciones específicas que se establecen en el presente Convenio. Los estatutos y bases de actuación se tramitarán con toda la celeridad posible, para lo cual la Comisión Gestora ofrecerá la colaboración que le sea solicitada.

**CUARTA.- COMPONENTES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE ESTA.**

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector 8 y sistemas generales adscritos.

Aprobados los estatutos y bases, los miembros de la Comisión Gestora, con los propietarios que hubieren manifestado su intención de incorporarse y con el Ayuntamiento de Pinto, constituirán la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la fecha en que hubiere finalizado el plazo de un mes para solicitar la incorporación conforme al artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística. Al constituirse la Junta de Compensación quedará disuelta la Comisión Gestora. Los miembros de la Comisión Gestora se comprometen a ratificar todos los actos realizados por dicha Comisión, y en particular los compromisos adquiridos mediante este convenio urbanístico, en la primera reunión de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

La no ratificación de dichos compromisos en la citada Asamblea supondrá automáticamente la declaración de incumplimiento a que se refiere el art. 125.2 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, y consiguientemente la modificación del sistema de gestión convenido, que será sustituido por el de ejecución forzosa inicialmente establecido en la RPGOU, con los efectos previstos en el artículo 125.3 de la Ley antes citada.



**QUINTA.- EMPRESAS URBANIZADORAS**

Podrán incorporarse empresas urbanizadoras en el acto de constitución de la Junta de Compensación, o en cualquier otro momento posterior, de acuerdo con los criterios que se establezcan en las bases. Dichas empresas quedarán sujetas a lo establecido en el presente Convenio y habrán de respetar y asumir las obligaciones derivadas de los acuerdos que adopten la Comisión Gestora, y en su caso, la Junta de Compensación.

**SEXTA.- REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

En el plazo de tres meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la R.P.G.O.U. de Pinto la Comisión Gestora, o en su caso, la Junta de Compensación, deberán proceder a presentar ante este Ayuntamiento el Plan Parcial que establezca el desarrollo y la ordenación pormenorizada de este Sector y su sistema exterior del campo de tiro, con el contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, así como las determinaciones recogidas en la ficha de ordenación conforme con el documento objeto de aprobación definitiva, y las específicamente recogidas en este Convenio que deban ser reflejadas en dicho Plan Parcial.

El Ayuntamiento de Pinto se compromete a realizar los trámites correspondientes al procedimiento, conforme al art. 59 .4, con la mayor celeridad posible que permita reducir los plazos máximos recogidos en el artículo 63.3, ambos preceptos de la Ley 9/2001 Comunidad de Madrid, atendiendo siempre a los principios de legalidad y con sujeción a la ordenación territorial y urbanística.

**SÉPTIMA.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

De conformidad con el artículo 106.1 de la meritada ley autonómica, conjuntamente con el Plan Parcial, la Comisión Gestora, o en su caso, la Junta de Compensación, habrán de presentar el proyecto de urbanización del sector y del sistema general adscrito externo del campo de tiro, cuyo procedimiento de tramitación y aprobación será paralelo a aquel, con independencia de que se puedan producir aplazamientos en la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de darse cualesquiera de las circunstancias que motiven dicho aplazamiento de conformidad al artículo 107.3 d) de la referida ley autonómica.

El proyecto recogerá las obras de urbanización perimetral e interior del sector, abarcando todos los conceptos recogidos en el artículo 97, con sujeción al artículo 80, ambos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y supletoriamente los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.



La ejecución de las obras del proyecto de urbanización se efectuará en el plazo de 2 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de reparcelación, plazo de ejecución temporal que se determina conforme a lo exigido en el artículo 246.3.

### **OCTAVA.- COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN**

La Junta de Compensación efectuará la urbanización perimetral e interior completa de la totalidad del sector, así como la del sistema general externo, con las peculiaridades, vinculaciones y salvedades que seguidamente se relacionan:

#### **1.-Adecuación de la M-408 en ambos bordes y medianas dentro de la delimitación del Sector:**

Correrá a cargo de la Junta de Compensación la ejecución de las obras de tal adecuación, y a los efectos de definir lo máximo posible, el proyecto de urbanización recogerá en una partida independiente la realización de las mismas, las cuales deben recoger las siguientes especificaciones básicas de ejecución:

La realización del acerado con un ancho de tres metros; la supresión del caballón en la zona de Parque Europa y dos aceras a lo largo de todo el tramo del Sector La Tenería II, incorporando la evacuación de aguas de esta carretera; su iluminación y una anchura total de rodadura de 10 metros en el tramo de la Tenería I.

#### **2.-Urbanización del Sistema General externo adscrito al sector, del Campo de tiro :**

La Junta costeará la ejecución de las acciones de este sistema general de un importe estimado de 1.081.821,79 euros (presupuesto de ejecución contrata sin IVA), de conformidad con la estimación del coste recogido en el Documento de Programa de Actuación y Estudio Económico de la R.P.G.O.U.

#### **3.-Puente sobre la vía del ferrocarril que conexiona este Sector con el S-1 y demás sectores industriales de la zona noroeste del municipio:**

La Junta de Compensación para la ejecución de este paso de conexión, recogido en la ficha como viario preferente, pagará al Ayuntamiento de Pinto la cantidad de 601.012,10 euros, correspondiendo a esta Administración la ejecución y obtención de los permisos correspondientes de RENFE y demás organismos pertinentes para su realización.



**4.-Conexión con la N-IV por el lado este del perímetro del Sector:**

Dada la peculiaridad de dicha conexión, la competencia corresponde al Ministerio de Fomento para la realización del proyecto y ejecución de las obras de conexión. El Ayuntamiento de Pinto se encargará de realizar todas las gestiones necesarias ante el citado Ministerio para la aprobación y desarrollo de dicho proyecto, haciéndose cargo del coste de las obras de ejecución. La Junta de compensación por tales obras pagará al Ayuntamiento de Pinto la cantidad de 2.704.554,47 euros, cumpliendo de esta forma con la observación vinculante de la ficha de planeamiento de asumir la imputación del 75% de los costes de ejecución de tal acceso.

**5.- Cargas urbanísticas complementarias:**

La Junta de Compensación, por la especial incidencia que tiene el Sector, en el conjunto del municipio, y con el carácter vinculante para el otorgamiento del presente convenio, y de conformidad con el art. 246.2.h de la Ley 9/2001, asume voluntariamente el compromiso de coadyuvar a sufragar los costes que representen la ejecución de sistemas generales adscritos, infraestructuras locales y equipamientos municipales no adscritos, mediante la entrega al Ayuntamiento de Pinto de la cantidad de 3.035.111,13 euros.

**NOVENA.- AVALES.**

La Junta de Compensación presentará avales de entidad de crédito en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución por el importe del 10% del coste para implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización interior y perimetral y las recogidas en los puntos 1,2,3,y 4 de la estipulación anterior.

A los efectos de una inicial de la cuantía mínima del aval a prestar, se señala que para los puntos , 2,3,y 4 de la estipulación anterior, se fija el 10% del total de los importes a entregar al Ayuntamiento de Pinto, lo que suma la cantidad de 428.739 euros; y el 10% de las obras de urbanización cuya ejecución se imputa directamente a la Junta de Compensación, no podrá ser menor a la cantidad de 2.103.542,37 euros.

Consecuentemente el aval a presentar por la Junta de Compensación a la aprobación definitiva del Plan Parcial, será de 2.542.281,21 euros, o superior si así resultare de la aplicación del 10% del cálculo de las obras antes dichas.





**DECIMA.- CESIONES DE SUELO**

**a.- De carácter municipal:**

La Junta de Compensación procederá a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pinto las superficies determinadas en la ficha del sector incorporada en la R.P.G.O.U., determinando su localización preferente y vinculante, conforme se recoge en la misma, siendo todo ello recogido en el Plan Parcial que se presente, conforme establece el artículo 481.d) de la Ley 9/2001.

**b.-De carácter supramunicipal:**

Como señala el artículo 36.4 de la Ley 9/2.001, el sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial, o en su defecto por el planeamiento general. No existiendo a la fecha en nuestra comunidad un Plan General Territorial, se estima que las cesiones de suelo para las redes supramunicipales se obtendrán en la medida y zona que viene determinada en la ficha de planeamiento del Sector.

No obstante lo antes señalado, la determinación final sobre este aspecto es competencia de la Comunidad de Madrid, a cuyo último criterio se someten las partes aquí intervinientes, asumiendo el Ayuntamiento de Pinto exclusivamente la voluntad de defensa de tales criterios ante los órganos urbanísticos autonómicos, y si estos no fueran atendidos dar traslado directo a la Junta de Compensación, a los efectos de que por ésta fueran obtenidos en su caso los suelos que requirieran aquellos en aplicación del artículo 91.3 en relación a los 2/3 de los 20 metros de suelo destinados a redes supramunicipales y definidos directamente con la Comunidad de Madrid.

**c.- de suelo a la Comunidad de Madrid para la red de viviendas públicas o de integración social.**

En cumplimiento de lo establecido en el último precepto citado, corresponde efectuar por la Junta de Compensación la cesión de 24.696 m2. de suelo a la Comunidad de Madrid para destinarlos al fin enunciado en este epígrafe.

Dicha cifra es el resultado de la obtención de 1/3 de 20 metros de suelo por cada 100 m2 de la edificabilidad recogida en la ficha del plan general. La edificabilidad resultante conforme al coeficiente del sector, sería de 10.238 m2 construidos. Y su valoración a efectos de cálculo de monetarización prevista en el precepto citado, se realizaría con aplicación del módulo de VPO régimen general aplicable para este municipio, lo que totaliza un importe de 1.334.246,87euros.





## Ayuntamiento de Pinto

La Comisión Gestora apodera desde estos momentos al Ayuntamiento de Pinto, otorgándoles cuantas facultades fueran necesarias a realizar las gestiones que fueran precisas ante la Comunidad de Madrid, a los efectos de establecer la cesión de suelo prevista en este epígrafe a través del correspondiente contravalor económico a abonar a aquella, hasta la cantidad antes indicada.

La Junta de Compensación consecuentemente, se obliga a pagar en su momento al Ayuntamiento de Pinto la cantidad de 1.334.246,87 euros concepto de pago de monetarización del suelo destinado a viviendas sociales a entregar a la Comunidad de Madrid por aquella, facultándola para alcanzar el acuerdo que estime oportuno, y renunciando a reclamar la devolución de cantidad alguna, si esta fuera inferior a la obligada a aportar. El diferencial positivo, de producirse a favor del Ayuntamiento sería destinado por éste a obtención patrimonial de suelo.

De producirse el supuesto de que por la Comunidad de Madrid no se aceptará la monetarización, o esta fuera superior a la cantidad citada, el Ayuntamiento lo comunicará a la Junta de Compensación, para que por ésta directamente se gestionara con la Comunidad el obligado cumplimiento de la cesión del suelo correspondiente para las viviendas sociales, quedando en tales supuestos sin efecto alguno el poder de representación, de disposición y gestión otorgado al Ayuntamiento de Pinto a tal fin.

### **UNDÉCIMA.-CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO.**

En cuanto a la participación del Ayuntamiento de Pinto en las plusvalías del planeamiento del sector objeto de este convenio, que conforme a la legislación vigente se establece en el 10% del coeficiente de edificabilidad, el cual se aplicará sobre todas las tipologías de usos y viviendas y aprovechamientos lucrativos resultantes del plan parcial y se concretarán en el correspondiente proyecto de reparcelación.

### **DUODÉCIMA.-PROYECTO DE REPARCELACION.**

La Comisión Gestora y en su día a Junta de Compensación se comprometen a realizar cuantas gestiones y esfuerzos sean necesarios con el resto de los propietarios del suelo con el fin de conseguir el respaldo del 70% de estos para suscribir los instrumentos de desarrollo urbanístico del ámbito y poder de esta forma realizarse por el procedimiento abreviado del artículo 114 de la Ley 9/2001.



En todo caso el Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La reparcelación como procedimiento de equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del desarrollo urbanístico del sector, deberá efectuarse con sujeción a los principios, formas y procedimiento recogidos en los artículos 82 a 89 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **DECIMOTERCERA.- EXPROPIACIÓN DE TERRENOS NO INCORPORADOS.**

Constituida la Junta de Compensación, el Ayuntamiento de Pinto, tramitará con la mayor celeridad posible, la expropiación de los terrenos de los propietarios que, con derecho a incorporarse a la Junta, no lo hubieren efectuado en los plazos reglamentarios. La Junta será la beneficiaria de la expropiación, cuyo justiprecio se tramitará por el sistema de tasación conjunta, o en su caso, individualizada.

### **DECIMOCUARTA.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.2 en relación con el 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán otorgar licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados.

Para que el Ayuntamiento de Pinto otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y se hubieren ejecutado al menos el 50% de las obras recogidas en aquél, y se presente por la Junta de Compensación para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización del Sector". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrentes que hubiesen de solicitarse y con las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de las obras de urbanización.

### **DECIMOQUINTA.- TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS.**

La enajenación de los terrenos, propiedad de los titulares adheridos a la Comisión Gestora, y en su día a la Junta de Compensación, no modificará la situación de su titular en los compromisos asumidos en el presente convenio, el adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quién deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 21.1 y 2 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones.



**DECIMOSEXTA.- FORMA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ECONOMICAS ASUMIDAS POR LA COMISION GESTORA EN ESTE CONVENIO.**

Las obligaciones de carácter económico asumidas por la Comisión Gestora en el presente Convenio Urbanístico y el calendario de pago respectivo de cada una de ellas, son:

- 1.- Costes de urbanización del sector exterior adscrito.....1.081.821,79 e.  
(estipulación 8.2)  
Vencimiento de pago, el 30 de Junio de 2.004
  - 2.- Coste de ejecución conexión puente sobre ferrocarril.....601.012,10 e.  
(estipulación 8.3)  
Vencimiento de pago, el 30 de Junio de 2.003
  - 3.- Proyecto y ejecución conexión N.º IV.....2.704.554,47 e.  
(estipulación 8.4)  
Vencimiento de pago, el 30 de Septiembre de 2.004
  - 4.- Cargas urbanísticas complementarias.....3.035.111,13 e.  
(estipulación 8.5)  
Vencimiento de pago, el 30 de Enero de 2.004
  - 5.- Monetización de las cesiones de suelo a la Comunidad de Madrid, destinadas a la red de viviendas públicas.....1.334.246,87 e.  
(estipulación 10.c)  
En la fecha en que se firme el Convenio de Monetización con la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento deberá tener efectuado el ingreso de la citada cantidad por la Junta de Compensación,
- Total..... 8.756.746,36 e**

Las relacionadas obligaciones de carácter económico son todas ellas de obligado cumplimiento para la citada Comisión Gestora, estando exclusivamente la última referenciada sujeta a la aceptación de su monetización por la Comunidad de Madrid, conforme se recoge en la estipulación Décima.

Con independencia de las facultades legales otorgadas al Ayuntamiento de Pinto establecidas en el art. 125 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, para formular la declaración de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes del convenido sistema de compensación, el retraso en 30 días en el pago de cualesquiera de los plazos



citados dará lugar al devengo de intereses de demora que se establecen en el interés legal del dinero mas dos puntos a favor del Ayuntamiento de Pinto.

Las respectivas cantidades y vencimientos indicados serán de aplicación a los específicos conceptos que originan su derecho de cobro por el Ayuntamiento, bajo ningún concepto o causa podrán alterarse, modificarse o sustituirse en su aplicación.

Excepcionalmente, si como consecuencia de los requeridos técnicos efectuados por la Comisión de Urbanismo para la publicación y entrada en vigor de la aprobación definitiva de la R.P.G.O.U de Pinto, el aprovechamiento patrimonializable del Sector fuera inferior en más de un 10% al establecido en la aprobación provisional, las partidas 1, 4 y 5 reflejadas en esta estipulación serían reducidas en su cuantía en la misma proporción de reducción del aprovechamiento resultante.

**DECIMOSÉPTIMA.-TRAMITACIÓN DEL CONVENIO**

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pinto, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid

Todos los gastos que conlleve las preceptivas publicaciones de este Convenio, serán por cargo y cuenta de la Comisión Gestora.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes, en presencia del Secretario de la Corporación municipal a los efectos de fehcencia, el presente convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text 'VILLA DE PINTO' and a date '26/11/05'.

# **DOCUMENTO III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

## Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

- Plano nº 1 Situación y Emplazamiento .....S/E
- Plano nº 2 Catastral y Propiedades ..... esc: 1/2000
- Plano nº 3a Delimitación, Topográfico y Estado Actual..... esc: 1/2000
- Plano nº 3b Delimitación. Sistemas Generales Exteriores Adscritos..... esc: 1/2000
- Plano nº 4 Zonificación ..... esc: 1/2000
- Plano nº 5 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes,  
Replanteo y Secciones Transversales Tipo ..... esc: 1/2000
- Plano nº 6.1 Red Viaria, Perfiles Longitudinales  
Calles A, B, C y D ..... esc: 1/2000-1/200
- Plano nº 6.2 Red Viaria, Perfiles Longitudinales  
Calles E, F, G y H..... esc: 1/2000-1/200
- Plano nº 7 Esquema de Infraestructuras  
Red de Abastecimiento de Agua y Riego ..... esc: 1/2000
- Plano nº 8.1 Esquema de infraestructuras  
Red de Saneamiento de Aguas Residuales ..... esc: 1/2000
- Plano nº 8.2 Esquema de Infraestructuras  
Red de Saneamiento de Aguas Pluviales..... esc: 1/2000
- Plano nº 9 Esquema de Infraestructuras  
Red de Energía Eléctrica. Media Tensión ..... esc: 1/2000
- Plano nº 10 Esquema de Infraestructuras  
Red de Energía Eléctrica. Baja Tensión. .... esc: 1/2000
- Plano nº 11 Esquema de Infraestructuras  
Alumbrado Público..... esc: 1/2000
- Plano nº 12 Esquema de Infraestructuras  
Red de Telefonía..... esc: 1/2000

- Plano nº 13 Esquema de Infraestructuras. Red de Gas ..... esc: 1/2000
- Plano nº 14 Jardinería ..... esc: 1/2000
- Plano nº 15 Plan de Etapas (Organización de la Ejecución) ..... esc: 1/2000

En Pinto, Mayo de 2004

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.**  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 50.476/9.354

# **DOCUMENTO IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL**



# **Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.**

## **1 Generalidades.**

### **1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid, se redactan las presentes Normas Particulares con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de ejecución, las edificaciones ya sean públicas o privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

### **1.2 Contenido y régimen subsidiario.**

Su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan General de Pinto en el Sector S-8 "La Tenería II".

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que del Plan General aplique la Comisión de Urbanismo.

### **1.3 Ámbito de aplicación.**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-8 "La Tenería II" del Plan General de Pinto.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### **1.4 Competencias e interpretaciones.**

Las competencias que se derivan de estas Normas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión de Urbanismo de Madrid.

## **1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.**

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

## **1.6 Inspección.**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

## **1.7 Régimen Jurídico.**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Normas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## **1.8 Vinculación de documentos.**

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan al vigente Plan General, los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas.
- El Documento de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Apartado V de la Memoria. Cuadro Resumen de Características.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## **1.9 Terminología de conceptos.**

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del Plan General que desarrolla.

## 2 Régimen Urbanístico del Suelo.

### 2.1 División del suelo.

A los efectos de aplicación de estas Normas, el ámbito territorial de este Plan se califica en los siguientes ámbitos:

#### a) Redes Públicas.

- Infraestructuras de Comunicaciones y Accesos Rodados.
- Parques, jardines y espacios libres arbolados.
- Equipamientos sociales.
- Servicios urbanos.
- Red Supramunicipal de Viviendas de Promoción Pública.

#### b) Zonas Lucrativas.

- Zonas Terciaria-Comercial.
- Zona Residencial Unifamiliar.
- Zonas Residenciales Multifamiliar de Vivienda Libre, VPO y VPT.
- Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

### 2.2 Definición de calificaciones.

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el Plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características y en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos que se incorpora a la Memoria.
- Reguladas a través de las Condiciones Particulares de cada red y zona.

#### **A) REDES PÚBLICAS.**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid exige para la organización de espacio urbano que se crea, unas susceptibles de edificar y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

#### **2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados.**

Comprende las superficies de dominio público y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o ferroviario que tienen carácter de redes supramunicipales, generales o locales en los términos que fija la Ley 9/2001, y que se pormenzan en el plano de zonificación.

### **2.2.2 Red de parques, jardines y espacios arbolados.**

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, según su carácter general o local.

### **2.2.3 Red de equipamientos sociales y servicios.**

Son aquellas superficies que se califican en el Plan por corresponder a terrenos edificables de dominio público afectos a un servicio público y destinados a los diferentes equipamientos y dotaciones que demanda el nuevo desarrollo, caracterizándose en supramunicipal, general o local en el propio Plan, según su alcance reflejándose esta caracterización en el plano de zonificación.

### **2.2.4 Red de servicios urbanos.**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a servicios urbanos del desarrollo programado.

### **2.2.5. Red supramunicipal de viviendas de promoción pública.**

Son aquellas superficies que dan cumplimiento a la exigencia de la Ley 9/2001 para el destino a que hace referencia su denominación, de titularidad de la Comunidad de Madrid.

#### **B) ZONAS LUCRATIVAS.**

Comprenden a superficies definidas en el Plan Parcial como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de edificar y que tienen el carácter de:

### **2.2.6 Zona Terciario Comercial.**

Corresponden a aquellas calificaciones previstas por el Plan Parcial, que corresponden a edificios, locales o superficies previstas para ubicar usos de carácter terciario y comercial.

### **2.2.7 Zona Residencial Unifamiliar.**

Corresponde a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de vivienda en tipología unifamiliar.

### **2.2.8 Zona Residencial Multifamiliar.**

Corresponden a aquellas superficies calificadas por el Plan que prevé para uso de vivienda en tipología multifamiliar en soluciones de minibloque con diferentes regímenes, de tal modo que existen zonas de residencial libre y zonas con los distintos tipos de protección que establece la legislación de viviendas protegidas.

### **2.2.9. Zona de servicios urbanos e infraestructuras.**

Corresponden aquellas superficies de titularidad privada destinadas a ubicar los centros de transformación.

## **3 Normas de aplicación general.**

### **3.1 Normas generales de uso.**

Serán de aplicación las Normas Generales que regula el Plan General vigente en el Capítulo 6º de sus Normas Urbanísticas.

### **3.2 Normas generales de urbanización.**

Las obras de urbanización del Sector comprenderán las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las establecidas en la Ley 9/2001, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por el Capítulo 4º de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

### **3.3 Normas generales de edificación.**

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales que regula el Plan General vigente en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

### **3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.**

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En este sentido, prevalecen las especificaciones que se realizan a continuación en cualquier zona de ordenación.

#### **3.4.1 Cierre de parcelas y vallados.**

El cierre de parcelas y vallados del Sector se sujetará a lo señalado con carácter general a lo regulado por el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas del Plan General, en concreto en su artículo 5.8.1., si bien deberá ser uniforme por manzanas completas.

#### **3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano.**

Las pavimentaciones de calzadas y aceras podrán ser de colores y materiales singulares, siempre que respondan a un diseño de conjunto, y faciliten la integración de los elementos naturales en las mismas, pudiendo realizarse calles de coexistencia en las zonas con frente a espacios comerciales.

Los paseos interiores serán preferentemente de piedras naturales o áridos vistos que armonicen con las plantaciones.

Se señalarán los pasos de peatones y se tendrá especial cuidado en determinar en el Proyecto de Urbanización con detalle el mobiliario urbano a realizar.

### **3.4.3 Anuncios y rótulos.**

Los anuncios sólo se autorizarán en las parcelas con usos comerciales y se deberán definir en los proyectos de edificación. También, se autorizarán provisionalmente los anuncios de venta de pisos y parcelas durante su promoción.

Los rótulos de señalización de las edificaciones en parcelas responderán a un diseño uniforme.

### **3.4.4 Cubiertas.**

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser inclinadas o planas tanto en las edificaciones unifamiliares, como en las multifamiliares y en las edificaciones auxiliares, pudiéndose realizar terrazas únicamente si están incorporadas a la cubierta inclinada, o en aquellas edificaciones multifamiliares que por su localización y condiciones tipológicas o de paisaje, se adecuen mejor al terreno.

El material de cubierta será de teja o similar, atendiendo en lo posible la directriz de composición homogénea a la que se refiere el apartado siguiente en relación con las tonalidades respecto a todos los edificios de una manzana.

Las cubiertas de las edificaciones dotacionales o de equipamiento, así como las de terciario-comercial podrán resolverse en cubiertas planas o singulares, acorde al diseño específico del proyecto de edificación correspondiente.

### **3.4.5 Fachadas.**

Las fachadas serán preferentemente de ladrillo en tonos rojos o anaranjados, evitando las tonalidades oscuras, pudiendo realizarse con aplacados en piedra o similares y soluciones combinadas con ladrillo, siempre y cuando se mantenga el tipo de acabado de fachada en la totalidad de las edificaciones de cada manzana.

### **3.4.6 Ajardinamientos.**

Los ajardinamientos de los espacios viarios se realizarán con arbolado y especies vegetales autóctonas, incorporando los elementos vegetales de tolerancia actualmente existentes a estos ajardinamientos.

El interior de las parcelas se ajardinará con el mismo criterio que los espacios públicos contemplando la integración de las edificaciones con el jardín, de tal modo que se perciban desde el exterior vinculadas a este ajardinamiento.

## **4 Condiciones Particulares de las redes y zona.**

### **4.1 Condiciones Particulares de la Zona de Infraestructuras de Comunicaciones y Accesos Rodados.**

#### **4.1.1 Ámbito de aplicación.**

Esta condición se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación por tratarse de redes de comunicaciones y de accesos rodados generales, locales y supramunicipales definidas en el apartado 2.2.1. de estas Normas.

#### **4.1.2 Carácter.**

Las redes de red viaria y de comunicaciones corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de tráfico rodado o peatonal o de servicio de infraestructura de transportes.

#### **4.1.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes, la Ordenanza de Red Viaria del Plan General vigente, apartado 8.13. de sus Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyan estos espacios de comunicaciones excepto en la nueva estación de ferrocarril que se aplicará la Ordenanza de Servicios Urbanos Grado SE-1 del apartado 8.12 del Plan vigente.

En los viarios que constituyen la red local de accesos rodados conforme al plano de zonificación, solo se permitirá una velocidad máxima de 30 km/hora, debiendo especificarse este extremo con las correspondientes señales en el Proyecto de Urbanización

### **4.2 Condiciones Particulares de las Redes de Zonas de Parques, Jardines y Espacios Arbolados.**

#### **4.2.1 Ámbito.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plan de Zonificación como redes de parques y jardines y zonas libres arboladas, así como en la de parques deportivos definidas en el apartado 2.2.2. de estas Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyen estos espacios y sobre las zonas de glorieta y medianas de las redes.



### **4.2.2 Carácter.**

Las zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

### **4.2.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Zonas Verdes del Plan General vigente, apartado 8.11 de sus Normas Urbanísticas, Grado ZV-1, y la Ordenanza Deportiva Extensiva DE-2 en el parque deportivo de los Sistemas Generales Exteriores. Sin perjuicio de que puedan ser modificadas estas determinaciones en el Plan Especial que se redacte en éste ámbito.

Asimismo, deberá cumplir las condiciones específicas de ajardinamiento que se señalan en el último párrafo del apartado 4.7.3. de estas Normas Particulares y al carácter no estancial que asigna puntualmente a alguno de estos espacios.

## **4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos Sociales.**

### **4.3.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como zonas de equipamiento sociales y servicios definidos en el apartado 2.2.3. de estas Normas.

### **4.3.2 Carácter.**

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001 y se destinan a los usos que pormenoriza el Cuadro Resumen de Características del Plan Parcial.

### **4.3.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Equipamiento de Ensanche EQ-2 , Ordenanza Deportiva Extensiva, del Plan General vigente en las redes de equipamiento social con la excepcionalidad de poder alcanzar el 100% de la ocupación siempre que se justifique debidamente por el interés público de la actuación.

## **4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos e Infraestructuras.**

### **4.4.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como zonas de servicios urbanos definidas en el apartado 2.2.4. de estas Normas.

### **4.4.2 Carácter.**

Las redes de servicios urbanos corresponden a superficies de dominio público afectos a un servicio público, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo urbano.

### **4.4.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de las Zonas de Servicios de Infraestructuras Grado SE-2 del Plan General vigente, apartado 8.12 de las Normas Urbanísticas Grado SE-2.

## **4.5. Condiciones Particulares de la Red Supramunicipal de Viviendas de Promoción Pública.**

No se establecen normas específicas para esta Zona, pues se deberán concretar a través de un Plan Especial que redacte la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente, cumpliendo las condiciones fijadas en el Informe Acústico de que el retranqueo de la edificación respecto a la carretera de Andalucía A-4 sea de 50 m conforme refleja el plano de zonificación, y que se redacte un Estudio Acústico específico sobre esta manzana.

## **4.6 Condiciones Particulares de la Zona Terciaria-Comercial.**

### **4.6.1 Ámbito de aplicación.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies grafiadas en el Plano de Zonificación como Zona Terciario-Comercial, definidas en el apartado 2.2.6. de estas Normas Urbanísticas.

### 4.6.2 Carácter de zona.

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

### 4.6.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en esta zona básicamente las condiciones establecidas en la Ordenanza Terciaria-Comercial en el grado Extensivo del Plan General vigente con las siguientes condiciones específicas:

- Tipología.....abierta y aislada
- Parcela mínima .....2.000 m<sup>2</sup>
- Retranqueo mínimo a calle y lindero .....10 m en edificios de dos plantas y  
5 m en edificios de planta
- Ocupación máxima .....40%
- Edificabilidad máxima.....0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima.....2 plantas y 8 m a cornisa
- Frente mínimo .....10 m
- Uso principal..... Comercial.....categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
Terciarios .....categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>
- Usos compatibles.....todos los usos de equipamiento comercial

### 4.6.4 Aparcamientos obligatorios.

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es a razón de 1 plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción que queden situadas dentro de las parcelas privadas.

## 4.7 Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar (RU).

### 4.7.1 Ámbito de aplicación.

Estas Condiciones Particulares serán de aplicación en las superficies grafiadas en los Planos de Zonificación como Zona Residencial Unifamiliar, y definidas en el apartado 2.2.7. de estas Normas Urbanísticas.

### 4.7.2 Carácter de zona.

La Zona Residencial Unifamiliar corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en edificación abierta adosada o pareada, que se destinan a usos de vivienda unifamiliar.

### 4.7.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en esta Zona básicamente las condiciones establecidas en la Ordenanza Residencial Unifamiliar grado Intensivo del Plan General vigente, con las siguientes condiciones específicas:

- Tipología.....abierta, adosada o pareada.
- Condición de agrupamiento .....no se permitirá un agrupamiento continuo de edificios en parcelas adosadas de más de 18 unidades de vivienda.
- Parcela mínima .....150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de fachada de la unidad de vivienda.....5,5 m
- Retranqueo mínimo a calle y espacio público o fondo de parcela y lindero .....3 m y a lindero 2 m
- Retranqueo mínimo a lindero lateral.....2 m
- Ocupación máxima .....65%
- M<sup>2</sup> edificables.....182 m<sup>2</sup> cada parcela independiente o vivienda permitida que se defina en el Proyecto de Reparcelación.
- Anchura máxima .....2 plantas y 7 m a cornisa
- Uso principal.....residencial unifamiliar
- Usos compatibles.....residencias especiales, categoría 1<sup>a</sup>, los subtipos 1, 2 y 3 se exigirá conformidad al uso por los propietarios de las parcelas que tienen linderos colindantes.
- Usos complementarios:
  - Terciario.....categoría 1<sup>o</sup>, situación D
  - Equipamiento Comercial Docente o Sanitario .....categoría 1<sup>a</sup>, situación D
- Condiciones estéticas .....serán libres si bien se exigirá que tengan uniformidad de composición en colores de fachada y forma y tipo de cubierta, que sean por cada uno de los grupos de adosamiento independientes.
- Condiciones singulares de carácter acústico:

Los cerramientos de las parcelas en las manzanas n<sup>os</sup> 19, 20, 21 y 22, tendrán un muro ciego de 1,5 m de altura en el lindero Oeste de estas manzanas que da frente a la Avenida de las Artes que corresponde a la calle "I" del Plan Parcial.

Iguals características tendrán el cerramiento de la manzana 24 en el lindero Norte que hace frente al viario de ronda que bordea la ordenación por el Norte y que constituye la calle "A" del Plan Parcial, alcanzando en este mismo lindero una altura de 2 m en la manzana 23.

- La franja de zonas verdes de 15 m situada al Este de la manzana 17, deberá ser una zona ajardinada plantada con diferentes especies vegetales de hoja perenne mezclando árboles, matorral y arbusto preferentemente coníferas y frondosas con diferentes tasas de crecimiento que forman una pantalla tupida cubriendo el máximo espacio posible, los estratos intermedios e inferior con especies de follaje tupido tipo setos de rápido crecimiento (cipreses), de tal forma que constituyan una pantalla de una altura máxima de 7 m.
- Este mismo tratamiento se debe dar a la franja de 40 m en la zona norte conforme se grafía en el plano de zonificación, tanto para el extremo de zona verde como la parte de la manzana 17 afectada.

#### **4.7.4 Aparcamientos obligatorios.**

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es de 2 plazas por vivienda en el interior de la parcela, conforme a la justificación que efectúa la Memoria del Plan.

### **4.8 Condiciones Particulares de la Zona Residencial Multifamiliar.**

#### **4.8.1 Ámbito de aplicación.**

Se aplicarán estas Condiciones Particulares en las superficies grafiadas en los Planos de Zonificación como Zona Residencial Multifamiliar y definidas en el apartado 2.2.8. de estas Normas Urbanísticas.

#### **4.8.2 Carácter de estas zonas.**

Corresponden a superficies de dominio privado con edificios desarrollados con tipología abierta o semicerrada, destinada a varias viviendas cada una de ellas.

#### **4.8.3 Grados de zonas.**

Se establecen tres grados en función de la intensidad y especificación de uso:

**Grado** Residencial Multifamiliar VPPB.

**Grado** Residencial Multifamiliar VPPL.

**Grado** Residencial Multifamiliar Libre.

Los Grados VPPB y VPPL se establecen en las parcelas con esta calificación, para que se realicen viviendas protegidas de estas características, al único efecto de que se aplique el módulo de venta de cada régimen, con independencia de la superficie que tenga cada vivienda.

Podrán realizarse viviendas en régimen de protección en las parcelas del Grado Multifamiliar Libre, siempre que cumplan los requisitos establecidos para la vivienda protegida por la Comunidad de Madrid.

En todo caso se podrán efectuar indistintamente bajo régimen de venta ó alquiler y podrán tener la consideración de promociones completas cada uno de los portales siempre que correspondan a fincas registrales independientes del Proyecto de Reparcelación o de los conjuntos inmobiliarios posteriores que se redacten sobre las fincas de resultado de dicha Reparcelación.

#### 4.8.4 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación básicamente la Ordenanza Residencial Multifamiliar del Plan General vigente, con las siguientes condiciones específicas:

	Grado VPPB	Grado VPPL	Grado Libre
Tipología (1)	Abierta y aislada	Abierta y aislada (2)	Abierta y aislada
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Retranqueos mínimos			
- a calle	3 m	3 m	5 m
- a linderos	5 m	5 m	5 m en parcela < 3.000 m 8 m en parcela > 3.000 m
Retranqueo mínimo del ático	3 m a fachada exterior a calle y 1,50 m al resto		
Ocupación máxima			
- sobre rasante	60%	50 %	40%
- bajo rasante	100%	100%	100%
Edificabilidad	(3)	(3)	(3)
Altura máxima	IV – ático/13,5 + 3 m		
Frente mínimo	10 m (4)	10 m	10 m

(1) Las alineaciones de edificación a calle o linderos reflejadas gráficamente en el plano de zonificación serán obligatorias, quedando libre la profundidad que se dé a los edificios y por supuesto el carácter de aislados y separados por los retranqueos con los linderos con las medidas mismas señaladas. En todas las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación, o de segregaciones posteriores se podrán hacer adosamientos de edificaciones en linderos si existe conformidad entre los titulares de las parcelas, los proyectos para obtención de Licencia se presenten de forma conjunta y simultánea, con objeto de lograr una composición estética homogénea.

(2) Las superficies destinadas a usos comerciales que se permiten en este grado conforme al Cuadro Resumen de Aprovechamientos, deberán quedar situadas alineadas a la calle "C" del Plan Parcial, y en cambio el cuerpo de edificación residencial tendrá una alineación obligatoria de 8 m retranqueada desde la alineación de la calle. Las edificaciones comerciales de estas manzanas residenciales se deberán realizar de forma que todas las situadas en una misma manzana tendrán el mismo tratamiento de fachada en cuanto a alturas, ritmo de huecos, materiales de acabado y señalítica. También podrán adosarse si están conformes las colindantes, o retranquearse un mínimo de 2 m a lindero cuando tengan cerramientos ciegos. Todos los locales contarán con salida de humos hasta la cubierta de los edificios residenciales adosados, y estarán debidamente aislados acústicamente pudiendo utilizarse su cubierta como terraza por la edificación residencial.

(3) Las edificabilidades serán las que se señalan en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos de la Memoria, que se verán incrementadas con las asignaciones de uso comercial vinculante que establece dicho Cuadro.

- Uso Principal Residencial Multifamiliar.
- Uso Compatible Comercial en categoría 1ª, cuando se prevea como aprovechamiento en el Cuadro Resumen de Aprovechamientos, en situación de planta baja.
- Equipamientos dotacionales en edificio exclusivo o en situación I, categoría 1ª.
- Equipamiento comercial de hostelería y recreativo, docente o sanitario y bienestar social en categoría 1ª, situación I.
- Condiciones estéticas. Las soluciones de composición serán libres con las siguientes excepciones:
  - \* Los locales comerciales se sujetarán a las condiciones específicas que se reseñan para estos espacios en esta Norma.
  - \* Las edificaciones residenciales de una misma manzana tendrán la misma forma de cubierta y de material de acabado, procurando también unificar los colores y materiales de acabados de las fachadas.
  - \* Los cerramientos de parcelas a calle y linderos serán también uniformes en cada una de las manzanas, procurando favorecer los cerramientos vegetales especiales.
- Condiciones especiales.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la autorización de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia al público exceptuando los que se ubiquen en los locales comerciales con acceso directo a calle. Las discotecas y club's tendrán las limitaciones que fija el Plan General.

Todos los espacios libres interiores de parcela deberán estar debidamente ajardinados debiendo incluir la descripción pormenorizada de este ajardinamiento en los Proyectos de Edificación.

(4) La manzana nº 1 se construirá con la fachada del edificio al Norte ciega sin perjuicio de las aclaraciones a este concepto que pueda efectuar la Consejería de Medio Ambiente para dar cumplimiento a las condiciones establecidas por el Informe Acústico.

(5) Se adjunta gráfico de diseño y ubicación de los espacios comerciales en la sección de viario transversal de la calle "C", al final de esta norma.

(6) En la manzana 17 se deberá tratar con el acabado que especifica el último párrafo de la norma particular 47,3 en la franja de retranqueo obligatoria.

#### **4.8.5 Aparcamientos obligatorios.**

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es a razón de 1 plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción que queden situadas dentro de las parcelas privadas.

En las manzanas s podrán realizar aparcamientos independientes en cada parcela resultante del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de que se puedan realizar de forma compartida entre edificios para lo cual deberán presentar un Proyecto Único.

## **4.9. Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos e Infraestructuras.**

### **4.9.1. Ámbito de aplicación.**

Estas condiciones se aplicarán en las superficies destinadas a Centros de Transformación que se reflejan gráficamente en el plano de zonificación, cuyas superficies se han incluido en las manzanas residenciales del Cuadro Resumen de Aprovechamientos de la Memoria y que se han definido en el apartado 2.2.9. de estas Normas Urbanísticas.

### **4.9.2. Carácter de estas zonas.**

Corresponden a superficies privadas previstas para su cesión a la Compañía Eléctrica Suministradora.

### **4.9.3. Condiciones de aplicación.**

Los Centros de Transformación serán subterráneos, y las edificaciones de las parcelas colindantes podrán adherirse en el límite de estas parcelas de infraestructuras.

En Pinto, Junio de 2004

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 50.476/9.354

LA PROPIEDAD  
COMISIÓN GESTORA LA TENERÍA II



# **Cuadro Resumen de Normas Particulares de cada Zona del Plan Parcial.**

**CUADRO RESUMEN DE NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA PLAN PARCIAL TENERIA II (PINTO)**

**Junio 2010**

		En Plan Parcial									
		Equivalencia en PGOU	Grado	Tipología (1)	Edificabilidad aproximada (3)	Parcela mínima	Ocupación	Altura máxima	Frente mínimo	Retranqueos mínimos calle-linderos-fondo (1)	Plazas de aparcamiento (6)
TERCIARIO COMERCIAL	Terciario Comercial	TC-1		Abierta y Aislada	0,40 m2/m2	2.000 m2s	40%	II plantas 8m	10 m	10 m en II plantas 10 m - (2) 5 m - I plantas	1,5 uds/100 m²c
	Residencial Unifamiliar	RU-2		Abierta, Pareada y Adosada	(5)	150 m2s	65%	II plantas 7m	5,5ml	3ml-2ml-3ml	2 plazas/vivienda
RESIDENCIAL	Residencial Multifamiliar	RM	VPPB	Abierta y Aislada (2)	(3)	1.000 m2s	s/r = 60% b/r = 100%	IV+AT plantas (7) 13,50 + 3,00 m	10ml	3m-5m-5m (1)	1,5 uds/100 m²c
			VPPL		(3)		s/r = 50% b/r = 100%			IV+AT plantas (7) 13,50 + 3,00 m	
			LIBRE		(3)	800 m2s	s/r = 40% b/r = 100%	IV+AT plantas (7) 13,50 + 3,00 m		5m-5/8m-5/8m	

- (1) Las edificaciones se situarán obligatoriamente en las alineaciones de fachada que se reflejan gráficamente en el Plano de Zonificación.
- (2) En las manzanas 3, 4, 7 y 8 se ubicará la superficie edificable comercial en planta baja alineada a la calle "C".
- (3) La edificabilidad de cada manzana se determina en el Cuadro de Aprovechamientos de la Memoria.
- (4) Se permitirán conjuntos integrados en las zonas multifamiliares en las condiciones reflejadas en el Plan General.
- (5) La superficie edificable de cada parcela independiente o cada vivienda permitida que se defina en el Proyecto de Reparcelación será de 182 m2.
- (6) Los aparcamientos subterráneos serán independientes en cada parcela
- (7) El retranqueo mínimo del ático será de 3 m. en la fachada principal a calle y 1,50 m. en el resto de fachadas

# **Sección de Viario**

MANZANAS 3, 4, 6 Y 7

