

# **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 a través del convenio adjunto y los que constituyen el presente Documento por tratarse de un Plan de Ejecución Directa.

Una vez recepcionadas las obras será obligatoria la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización.

#### **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 generales y locales que vienen especificadas en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

De igual manera, las redes de carácter supramunicipal, que se concretan en la Modificación Puntual, adaptadas a la Ley 9/2001, serán cedidas a la Comunidad de Madrid.

#### **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.

## **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.

Los gastos derivados de la redacción de Proyectos y construcción de las Infraestructuras de acceso, las repercutirá el Ayuntamiento de Pinto de acuerdo a los parámetros que marca el Plan General. Estas actuaciones se desarrollarán mediante Proyectos Específicos Completos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid. Y serán remitidos al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

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

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Plan de Etapas y en el Convenio Urbanístico suscrito.

## **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-10 "La Mechina" 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 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, o del Proyecto de Reparcelación.
- 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.

### **5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica**

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, sin incluir IVA.

En cuanto a la viabilidad económica, se efectúa una referencia del coste de urbanización en su repercusión por m<sup>2</sup> construido o permitido, de la que se deduce que los valores son razonables y correctos respecto al valor de mercado del suelo, por lo que se puede estimar viable económicamente la actuación.

### **5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial**





**COSTES DEL PROYECTO DE ACCESOS DEL SECTOR S-10 (costes estimados)****Accesos desde A-4.**

CAPÍTULO 01. MOVIMIENTO DE TIERRAS	94.348,03 €
CAPÍTULO 02. DRENAJE	72.360,20 €
CAPÍTULO 03. FIRMES	241.194,56 €
CAPÍTULO 04. ESTRUCTURAS	20.000,00 €
CAPÍTULO 05. SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSAS	82.284,12 €
CAPÍTULO 06. ORDENACIÓN ECOLÓGICA, ESTÉTICA Y PAISAJÍSTICA	87.805,33 €
CAPÍTULO 07. OBRAS COMPLEMENTARIAS	134.653,90 €
CAPÍTULO 08. SEGURIDAD Y SALUD	15.000,00 €
CAPÍTULO 09. DESVÍOS E IMPREVISTOS (15% CAPÍTULOS)	112.146,92 €

<b>TOTAL P.E.M.</b>	<b>859.793,06 €</b>
---------------------	---------------------

GASTOS GENERALES (13% P.E.M.)	111.773,10 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% P.E.M.)	51.587,58 €

<b>Subtotal GG y BI</b>	<b>163.360,68 €</b>
-------------------------	---------------------

<b>TOTAL P.E.C.</b>	<b>1.023.153,74 €</b>
---------------------	-----------------------

**Accesos desde M-506.**

<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>300.000,00 €</b>
--	---------------------

GASTOS GENERALES (13% P.E.M.)	39.000,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% P.E.M.)	18.000,00 €

<b>Subtotal GG y BI</b>	<b>57.000,00 €</b>
-------------------------	--------------------

<b>TOTAL P.E.C.</b>	<b>357.000,00 €</b>
---------------------	---------------------

### **COSTES DEL PEI DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CUENCA ESTE, REPERCUTIDOS AL S-10.**

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, en cuanto a los gastos perteneciente al Plan Especial de Infraestructuras de la Cuenca Este, se encuentra desarrollado en el propio documento de Plan Especial y se recogen a continuación. No obstante, estos costes son provisionales, hasta que el PEI se apruebe definitivamente.

Capítulo 01. Red viaria	3.535.546,53 €
Capítulo 02. Red de abastecimiento de agua potable	243.950,00 €
Capítulo 03. Red de saneamiento	4.795.606,11 €
Capítulo 04. Red de gas	142.800,00 €
Capítulo 05. Servicios afectados	372.440,68 €
Capítulo 06. Seguridad y salud	142.484,65 €
Capítulo 07. Otros costes inherentes a la obra	141.505,00 €
Capítulo 08. Otros costes	687.497,09 €
<b>TOTAL</b>	<b>10.061.830,05 €</b>

### **COSTES DE LAS OBRAS DE LA ESTRUCTURA SOBRE LA M-506 (puente de conexión con S-7).**

PEM.....	1.720.210,48 €
Gastos Generales (13%) .....	223.627,36 €
Beneficio (6%) .....	103.212,63 €
<b>Total PEC .....</b>	<b>2.047.050,47 €</b>

## **5.3. Otras obligaciones económicas.**

### **OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

Cargas urbanísticas complementarias.....	408.061 €
<b>Total .....</b>	<b>408.061 €</b>

### **OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA ADENDA DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

Cargas urbanísticas complementarias.....	555.837,5 €
<b>Total .....</b>	<b>555.837,5 €</b>

## 5.4. Costes totales de ejecución.

- Coste de urbanización del Plan Parcial (incluidos accesos y PEI).....	23.234.139 €
- Otras obligaciones económicas .....	963.899 €
<b>Total Ejecución .....</b>	<b>24.198.038 €</b>

## 5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados.

Según los costes estimativos de las obras de urbanización del sector, estos ascienden a un total de 24.198.038 € (IVA e impuestos no incluidos), según esto se tienen las siguientes repercusiones, según los parámetros más importantes de la actuación:

Repercusión sobre la superficie bruta del Sector: (S=444.670 m<sup>2</sup>s)                      54,42 €/m<sup>2</sup>s.

Repercusión sobre la superficie edificable máxima: (Sc=135.006 m<sup>2</sup>c)                      179,24 €/m<sup>2</sup>c.

De estas repercusiones se parte para determinar, en base a los actuales precios de mercado en la zona, la viabilidad de la actuación proyectada.

## 6 Informe de Sostenibilidad Económica.

El presente Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal de Pinto.

Da cumplimiento a lo establecido en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, que determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*

El desarrollo de esta actuación urbanística, prevé la construcción de 135.006 m<sup>2</sup>c de usos comerciales e industriales, correspondiendo la ejecución de las infraestructuras y conexiones exteriores a los promotores del Sector, por lo que su ejecución o ampliación no supondrá coste para el Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé puesta en marcha de prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes a medida que se desarrolle el Sector.

En concreto, se considera que la ampliación de servicios generará el siguiente impacto económico anual estimado:

- Mantenimiento de espacios libres arbolados: 6 €/m<sup>2</sup> de zona verde; 6 x 49.531 = 297.186 €
- Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos: 0,5 €/m<sup>2</sup> de viario; 0,5 x 70.180 = 35.090 €
- Manteniendo del alumbrado público: 5% de la partida de ejecución del alumbrado; 5% de 324.721 = 16.236 €
- Gasto de alumbrado público: 10 €/punto de luz; 10 x 153 = 1.530 €
- Limpieza viaria: 2 €/m<sup>2</sup> de viario; 2 x 70.180 = 140.360 €
- Recogida de basura: 0,1 €/m<sup>2</sup>c; 0,1 x 135.006 = 13.501 €
- Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento): a cargo del CYII.

Por tanto, la previsión total de gasto anual ascendería a 503.903 €

Este gasto lo asumirán los propietarios que, una vez terminadas las obras de urbanización, se constituirán en Entidad Urbanística de Conservación con carácter indefinido; por lo tanto, el impacto real sobre la Hacienda Pública ascenderá a 0 €

Tal como se comentaba con anterioridad, el desarrollo de esta actuación urbanística supondría la construcción de 135.006 m<sup>2</sup>c de uso industrial y terciario, que se distribuirían, según una parcelación orientativa, en 49 parcelas lucrativas.

Los ingresos que obtendrá anualmente el Ayuntamiento de Pinto se desglosan en:

- IBI de las parcelas (basado en la ordenanza fiscal 1.2 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto). Se estima una media de 1,10% del valor del bien inmueble, con un valor catastral medio de 1.500.000 € Dado que son 49 parcelas, el total es de 73.500.000 € por lo que el ingreso municipal por IBI será de: 1,10% de 73.500.000 = 808.500 €
- Tasa municipal de recogida y tratamiento de residuos sólidos: 156,26 €/contenedor grande; suponiendo una media de 2 contenedores por parcela: 156,26 x 2 x 49 = 15.313 €
- A esto habría que añadir el IAE de las actividades industriales que se desarrollen en las parcelas resultantes, en base a la ordenanza fiscal 1.1 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto.

Además de estos ingresos anuales se obtendrán los siguientes ingresos puntuales:

- Tasas de licencias urbanística y de obras: 3,20% del presupuesto calculado a partir de un módulo de 260 €/m<sup>2</sup>c de acuerdo a la ordenanza reguladora municipal. Por tanto, la ejecución de los 135.006 m<sup>2</sup>c supondrán un presupuesto total de 35.101.560 € Por tanto el ingreso municipal será de: 3,20% x 35.101.560 = 1.123.250 €
- Tasa de conexión a red de alcantarillado: 1.953,29 €/parcela; 1.953,29 x 49 = 95.711 €
- A esto habría que añadir las tasas de obtención de las licencias de actividad de los distintos usos.

Por tanto, se generarían ingresos suficientes para hacer frente a dichos costes de mantenimiento:

Ingresos anuales: 823.813 €+ IAE.

Gastos anuales: 503.903 €

Ingresos - Gastos = 319.910 €+ IAE.

A estos datos habría que añadir los ingresos puntuales antes referidos, y el incremento del patrimonio público de suelo municipal con el suelo del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector o su valor equivalente.

En Pinto, Noviembre de 2009.

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L. P.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n° 70.148/9.354

LA PROPIEDAD  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL  
SECTOR 10 "La Mechina"

# **ANEXO.- CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO Y ADENDA**

## **Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito y Adenda.**



**CONVENIO URBANÍSTICO DEL SECTOR -10 “LA MECHINA”  
DEL PLAN GENERAL DE PINTO**

En Pinto a, 29 de Abril de 2004.

**REUNIDOS:**

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

De otra: **D. MIGUEL ANGEL CARRERO MANRIQUE**, con DNI nº 50797441-D, **D<sup>a</sup>. SONIA MARÍA CASADO CREUS**, con D.N.I. nº 5394070-H, mayores de edad y con domicilio a efectos de notificaciones en calle Italia, nº 14-1º, de Pinto (28320 – Madrid).

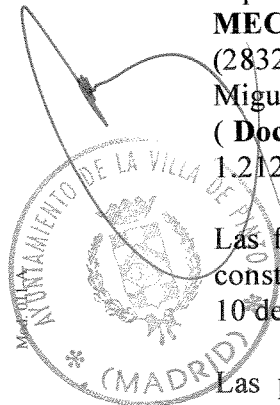
**INTERVIENEN:**

D. Antonio Fernández González, en su calidad de Alcalde Presidente, representando al Ayuntamiento de Pinto.

D. Miguel Angel Carrero Manrique y D<sup>a</sup>. Sonia María Casado Creus, en su calidad de copresidente de la Ponencia Ejecutiva de la **COMISIÓN GESTORA DEL S-10 “LA MECHINA”** de Pinto, con CIF nº G-83467829, con domicilio en calle Italia, nº 14-1º de Pinto (28320 – Madrid); Constituida mediante Acta Notarial otorgada por el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño, con fecha de 4 de diciembre de 2002 y número 4.559 de su protocolo (**Documento. I**). Modificada en escritura Notarial otorgada el 25 de marzo de 2.004 y número 1.212 del Protocolo del citado Notario (**Documento.II**).

Las facultades de actuación de los citados, procede del acuerdo séptimo de la escritura de constitución antes citada, y del expreso apoderamiento otorgado en la Asamblea General en fecha 10 de marzo de 2004, cuya certificación se anexa como **Documento III**.

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



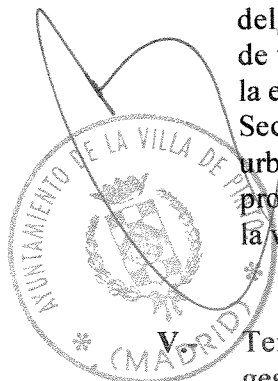




### EXPONEN:

- I.- Que, por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el 25 de Abril de 2.002 se adoptó acuerdo de **Aprobación Definitiva** del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, y se publicó en el B.O.C.M. de fecha 1 de Noviembre de 2.002 .
- II.- Que, dentro del documento de P.G.O.U, se encuentra al ámbito denominado Sector 10 “La Mechina”, con una extensión superficial de 408.061 metros cuadrados (comprendiendo los Sistemas Generales), que clasifica el suelo comprendido por dicho ámbito de urbanizable con determinaciones de desarrollo y uso global de actividades económicas, siendo la iniciativa de planeamiento pública y el sistema de actuación el de ejecución forzosa. Se adjunta como **Documento IV**, 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 garantizarán suficientemente, a través del correspondiente Convenio Urbanístico, el cumplimiento de las previsiones contenidas en el P.G.O.U.
- IV.- Que, de conformidad con lo recogido en el Acta de Constitución de la Comisión Gestora del S-10 “La Mechina”, los constituyentes de la COMISIÓN GESTORA, son propietarios de terrenos con una superficie de 322.735 metros cuadrados, equivalente al 77,0076 % de la extensión total del Sector. Puesto que representan más del 50 % de la superficie total del Sector y siendo la finalidad de la constitución de dicha Comisión Gestora el desarrollo urbanístico del S-10 “La Mechina”, 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.

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, la facultad 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 P.G.O.U. para el ámbito S-10 "La Mechina", por el de Compensación.

- 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 S-10 "La Mechina" 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.- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

Los propietarios de terrenos situados en el ámbito S-10 "La Mechina" del Plan General de Pinto, que suscriben este Convenio y representan el 77,0076 % 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 S-10 "La Mechina", 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.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito de actuación estará constituido por los terrenos comprendidos dentro del S-10 "La Mechina" del Plan General de Pinto, que incluye los sistemas generales con una superficie total de 408.061 metros cuadrados.





### **TERCERA.- SOLICITUD DE INICIATIVA PRIVADA.**

En el plazo de 3 meses desde la firma de éste Convenio, la Comisión Gestora presentará ante el Ayuntamiento la Solicitud de iniciativa privada, conforme a lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 9/2001.

En el documento de Solicitud de iniciativa privada, se incluirá una propuesta de Bases y Estatutos de actuación para la futura Junta de Compensación. En las Bases y Estatutos 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.

Se presentará conjuntamente ante el Ayuntamiento de Pinto, el Plan Parcial del Sector que establezca el desarrollo y la ordenación pormenorizada, con el contenido sustantivo y documentación establecida en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, así como las determinaciones recogidas en la ficha de ordenación del Plan General de Pinto y las específicamente recogidas en este Convenio que deban ser reflejadas en dicho Plan Parcial.

Se presentará así mismo, Proyecto de Urbanización del Sector y en sus Sistemas Generales, cuyo procedimiento de tramitación y aprobación será paralelo al del Plan Parcial, 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 Art. 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 Art.97, con sujeción al Art.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 3 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.

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 Art. 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.



#### **CUARTA.- COMPONENTES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE ÉSTA.**

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector 10 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 2 meses desde la fecha 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 establecido en Plan General, 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 de Actuación. 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.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ÉSTE SECTOR.**

Las obligaciones que asume la Comisión Gestora y que debe cumplir la Junta de Compensación son las siguientes:

- 1.- Ambas partes convienen que la Comisión Gestora abonará el canon de 1 euro por metro cuadrado (1 €/m<sup>2</sup>) de superficie bruta del Sector y Sistemas Generales adscritos, con el fin de que el Ayuntamiento lo destine a cubrir necesidades dotacionales de la población, pudiendo sugerir la Comisión Gestora, sin vinculación municipal, la finalidad específica de destino dotacional del mismo.



Siendo la superficie bruta del sector y sistemas generales adscritos de 408.061 metros cuadrados conforme a lo recogido en la correspondiente ficha del PGOU, la cantidad resultante es de 408.601 euros.

- 2.- El Sector debe cumplir con todas las determinaciones señaladas por la ficha del PGOU para este Sector y, en particular, la ejecución del viario de conexión con el Sector 7 colindante y los accesos desde la vía de servicio con la N-IV, y la conexión con la carretera de ampliación de la M-506.

Para la tramitación y ejecución de los proyectos específicos de conexión con la N-IV y la M-506, el Ayuntamiento de Pinto coadyugará con la Comisión Gestora/ Junta de Compensación del Sector, personándose ante la Dirección General de Carreteras Nacionales ( Mº Fomento) así como ante el Organismo homónimo de la Comunidad de Madrid.

- 3.- La Junta de Compensación efectuará la urbanización perimetral e interior completa de la totalidad del Sector, así como la de los Sistemas Generales adscritos.

#### SÉPTIMA.- AVALES

La Junta de Compensación presentará avales de entidad de crédito o de compañías de seguros radicadas en España, 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 2 y 3 de la estipulación anterior.

A los efectos de una estimación inicial de los costes de urbanización que se imputan a la Junta de Compensación, no podrán ser menor a la cantidad de 8.900.824 euros. Consecuentemente el aval a presentar con carácter previo al inicio de las obras será de 890.082,4 euros o superior si así resultare de la aplicación del 10% del cálculo de las obras antes dichas y resultantes del propio proyecto de urbanización que se apruebe.

#### OCTAVA.- 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 el Plan General 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 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo 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.

Las cesiones determinadas para las Viviendas de Promoción Pública, se sustituirán por su valor económico. Dicho procedimiento se acordará entre la Comisión Gestora/ Junta de Compensación con la Administración Regional competente mediante la suscripción del oportuno Convenio.

No obstante el Ayuntamiento en aras de agilizar la tramitación de los documentos oportunos, impulsará y se personará en la gestión y tramitación del Convenio de Monetización.

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

De conformidad con el artículo 96 de la Ley 9/2001, le corresponde al Ayuntamiento en materia de participación en las plusvalías por el planeamiento urbanístico la obtención de suelo neto suficiente para materializar al 10% del aprovechamiento urbanístico.

Teniendo en cuenta que el uso global de este sector es el industrial, terciario y de servicios, y que consiguientemente por dicha naturaleza es más sencillo y rápido para la Comisión Gestora la colocación de las parcelas en destinatarios finalistas y con ello lograr el auténtico fin social e interés general que representa el Ayuntamiento que, no es otro para este sector que el de conseguir la puesta en funcionamiento pleno con todas sus infraestructuras y ocupación por el servicio de actividades económicas que posibilitan la creación de puestos de trabajo para el municipio, atendiendo a lo solicitado por la misma, a la vista de la posibilidad permitida por el artículo 246.4 que permite la sustitución de esta cesión por el pago de cantidad en metálico, este Ayuntamiento se aviene consiguientemente a la monetización sustitutoria del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

En cumplimiento de lo requerido en el citado precepto legal se ha procedido por el técnico competente a efectuar la valoración pertinente, que se anexa como parte inherente al presente Convenio, y cuyo valor unitario es de 130 euros/ metro cuadrado de suelo neto.

La superficie final del suelo neto quedará definida en el correspondiente Plan Parcial del Sector que en su día se apruebe, documento que contendrá el coeficiente de edificabilidad bruta que, en ningún caso podrá ser superior a 0,372 recogido en la ficha de planeamiento.

Consiguientemente, la cifra total del importe de monetización, será el resultado de multiplicar el precio unitario citado por el resultante del 10% de suelo neto final que recoja el Plan Parcial que se apruebe definitivamente para este Sector, en cuyo momento se abonará conforme al siguiente calendario de pagos:



25 %.....el 2- Enero-2.005

25 %..... el 2- Abril- 2.005

25 %..... el 2- Junio- 2.005

25 %..... el 2- Octubre- 2.005

En garantía del pago de la cantidad total y del calendario de pagos parciales establecidos, la Junta de Compensación se obliga a presentar aval bancario ante este Ayuntamiento a la presentación del Proyecto de Reparcelación, obligación que los intervinientes aceptan como condición resolutoria directa del presente Convenio, por lo que la no aportación del citado aval por las cantidades debidas, a la fecha de vencimiento, implicará la resolución de este Convenio, así como la consiguiente denegación del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, si con carácter previo a dichos plazos se aprobase el Proyecto de Reparcelación, las cantidades que faltasen se abonarían a la inscripción registral de dicho Proyecto.

#### **DÉCIMA.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

La Comisión Gestora y, en su día, la 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 éstos 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 3 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.

Será a través de éste documento por el que se gestionen las cesiones de suelo y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento y las cesiones de suelo de la Comunidad.

#### **UNDÉCIMA.- 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.



**DUODÉCIMA.- 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 aquel, 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 concurrente 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.

**DECIMOTERCERA.- 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 adquiriente 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.

**DECIMOCUARTA.- FORMA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS ASUMIDAS POR LA COMISIÓN 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.- Pago del canon de 1 €/m<sup>2</sup>s bruto del sector..... 408.061 €  
(estipulación 6<sup>a</sup>.1) vencimiento de pago a los 30 días de la aprobación definitiva del Convenio
- 2.- Importe de la monetización  
La cantidad final resultante, se abonará conforme al calendario de pagos definido en la estipulación novena.

Las relacionadas obligaciones de carácter económico son todas ellas de obligado cumplimiento para la citada Comisión Gestora.





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.

### **DECIMOQUINTA.- 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 fehaciencia, el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

**EL ALCALDE**  
**D. Antonio Fernández González.**

**EL SECRETARIO** *ACCT M C*

**LOS COPRESIDENTES**  
**D. Miguel Angel Carrero Manrique.**

**D. Sonia Maria Casado Creus.**

AYUNTAMIENTO DE  
**PINTO**



CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

C/ Real, 2  
28320 - Pinto (Madrid)  
Tfno.: 91 248 37 00  
Fax: 91 248 37 07  
www.ayto-pinto.es

## ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO EL 29 DE ABRIL DE 2004

En Pinto, a 28 de julio de 2006

### REUNIDOS:

De una parte: **D. MIGUEL ÁNGEL CARRERO MANRIQUE**, mayor de edad, con DNI nº 50797441-D , con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Italia, número 14 de Pinto (Madrid)

De otra: **D. JUAN TENDERO SIELVA** , mayor de edad, con DNI nº 2.070.287-B y con domicilio, a efectos de notificaciones en Plaza de la Constitución número 1 de Pinto (Madrid)

### INTERVIENEN:

**D. JUAN TENDERO SIELVA**, en su calidad de Alcalde-Presidente representando al Ayuntamiento de Pinto

**D. MIGUEL ÁNGEL CARRERO MANRIQUE**, en su calidad de Presidente de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 10 "LA MECHINA"** de Pinto, con CIF nº G-83611673 con domicilio en la C/Italia, número 14 de Pinto (Madrid) constituida mediante Acta Notarial otorgada por el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño, con fecha de 23 de Noviembre de 2005, bajo el número 4.200 de protocolo, (**Documento I**).

Se halla facultado para la firma del presente convenio en virtud de la representación genérica que le atribuyen los Estatutos de la Junta de Compensación y, en concreto, en su art. 29 y, en virtud del acuerdo adoptado por la Asamblea General de la Junta de Compensación de fecha 13 de julio de 2006. A los efectos acreditativos oportunos y como **Documento II** se une certificado de la parte dispositiva de dicho acuerdo asambleario.

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

### EXPONEN:

**I.-** Que la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 25 de Abril de 2002 adoptó acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto,





publicándose dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 1 de noviembre de 2002 (BOCM nº 260).

**II.-** Que, dentro del suelo urbanizable del PGOU de Pinto se delimita un nuevo Sector denominado Sector 10 "La Mechina", con una superficie total determinada por el Plan General de 408.061 m<sup>2</sup>, si bien la superficie total resultante de la medición topográfica del Plan Parcial asciende a 444.670 m<sup>2</sup> -superficie que incluye los Sistemas Generales adscritos- estableciendo como uso global de dicho Sector el comercial.

**III.-** Que con fecha 29 de abril de 2004, se suscribió un convenio urbanístico entre la, entonces, Comisión Gestora del Sector 10 "La Mechina" –hoy Junta de Compensación-, y el Excmo. Ayuntamiento de Pinto, con el contenido y alcance que en el mismo se establecen.

**IV.-** Que, el 19 de diciembre de 2005, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pinto adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" de Pinto, acuerdo que fue publicado el 3 de enero de 2006 en el BOCM. (BOCM nº 2)

**V.-** Que el Plan Parcial incluye unas ordenanzas con la determinación de las tipologías edificatorias permitidas en cada una de ellas. A fin de posibilitar una mayor flexibilidad ante un mercado fluctuante, más sensible a los cambios de la coyuntura socioeconómica, facilitando así la más adecuada respuesta a las necesidades reales de tipologías que en la actualidad vienen siendo demandadas en este municipio, el Ayuntamiento de Pinto y la Junta de Compensación del Sector 10 "La Mechina", consideran beneficioso para los intereses del municipio y del Sector 10, la introducción de un mecanismo que permita la tipología edificatoria de conjuntos integrados en las ordenanzas que se considere oportuno del Plan Parcial, lo cuál se instrumentaliza conforme a las siguientes:

### ESTIPULACIONES:

#### **Primera.- Objeto.**

La presente Adenda tiene por objeto articular la flexibilización de las tipologías edificatorias, habilitando la posibilidad de desarrollar la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados en las ordenanzas contempladas en el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina".

#### **Segunda.- Presupuestos para la aplicación de dicho procedimiento.**

La posibilidad contemplada anteriormente exige el necesario y previo acuerdo por parte de la Asamblea de la Junta a cuyos efectos, la Junta de Compensación del Sector 10 "La Mechina", en sesión celebrada el 13 de julio de 2006, adoptó acuerdo por el que se aprueba la suscripción de una Adenda al convenio urbanístico de fecha 29 de abril de 2004, al objeto de permitir la compatibilidad de la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados en las

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
AYUNTAMIENTO DE  
**PINTO**  
MADRID



ordenanzas de todos los usos contemplados en el Plan Parcial del Sector y se faculta al Presidente para la firma de la presente Adenda.

Dicha opción conlleva necesariamente el correspondiente rescate de plusvalías que se generan por razón de la suscripción del presente documento, que se materializa a través del pago de los cánones por razón de la flexibilización de la tipología que a continuación se señalan:

Un montante total de 1,25 € m<sup>2</sup> que se dividirá, a su vez, en dos:

- a) Un canon de 0,55 euros por metro cuadrado de suelo bruto del Sector.
- c) Un montante de 0,7 euros por metro cuadrado de suelo bruto del Sector.

Estas obligaciones se adoptan voluntariamente por los sectores en aplicación del artículo 246.3.h).

### **Tercera.- Forma de cumplimiento de las obligaciones económicas asumidas.**

Las obligaciones de carácter económico asumidas por la Junta de Compensación del Sector 10 "La Mechina" a través de la presente Adenda deberán de hacerse efectivas en los siguientes términos:

1º.- Canon previo y obligatorio de 0,55 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto que asciende a 444.670 m<sup>2</sup>

El desembolso de este canon se realizará a través de un único pago por cuantía de 0,55 €/m<sup>2</sup> que, aplicado a la totalidad de la superficie bruta del Sector 10 "La Mechina", asciende a un montante total de 244.568,5 euros.

Su ingreso deberá efectuarse al día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente documento por parte del pleno del Ayuntamiento.

2º.- Canon de 0,7 €/ m<sup>2</sup> de suelo bruto (444.670 m<sup>2</sup>) por razón de la liberalización de la tipología:

El desembolso de este canon se realizará en los siguientes plazos:

- Un primer pago, por el 50% del montante total establecido, esto es, de 0,35 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto (155.634,5 €) A LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector 10 "La Mechina"

Un segundo pago, por el 50% del montante total establecido, esto es, de 0,35 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto (155.634,5 €) al AÑO desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Sector 10 "La Mechina"

*[Handwritten signature in blue ink]*





El retraso por más de 30 días en el pago de cualesquiera de los plazos citados, dará lugar al devengo de intereses de demora a favor del Ayuntamiento de Pinto los cuales se fijan en relación con el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

#### **Cuarta.- Procedimiento A SEGUIR.**

El presente convenio se tramitará conforme con lo señalado en el art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, desplegando toda su eficacia a partir de su ratificación por el órgano administrativo competente. En caso de no producirse alteraciones en el texto inicialmente suscrito por razón de la información pública o de los informes municipales emitidos, no será necesario proceder a una nueva firma del documento entendiéndose éste válidamente suscrito y perfeccionado desde la fecha de publicación de su ratificación o aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

La Adenda deberá ser aprobada definitivamente de conformidad al artículo 247 de la Ley 9/2001 con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del sector, quedando, por tanto, incorporada a la redacción final del plan parcial que se apruebe con carácter definitivo.

Las disposiciones de la presente Adenda deberán incluirse en las ordenanzas del Plan parcial. Esta inclusión se realizará con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a través de una modificación de las ordenanzas, lo que se realizará introduciendo en las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" una condición singular que indique: *"Se permitirá la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150 m<sup>2</sup>, conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el artículo 8.2 del Plan General de Pinto"*.

Añadiéndose, a continuación, en cada una de las ordenanzas las condiciones recogidas específicamente en el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" para esta tipología en el resto de las ordenanzas.

#### **Quinta.- Gastos de la adenda.**

Todos los gastos que conlleven las preceptivas publicaciones de esta Adenda, serán por cuenta y cargo de las Juntas de Compensación o, en su caso, Entidades Urbanísticas Colaboradoras constituidas al efecto.

*[Handwritten signature in blue ink]*



**Sexta.- Jurisdicción**

La presente adenda tiene naturaleza jurídico-administrativa, por lo que cualquier conflicto que se plantee en relación con su interpretación y aplicación será competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y, en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente documento en presencia del Secretario municipal, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha consignados en el encabezamiento.

**EL ALCALDE****D. JUAN TENDERO SIELVA****EL PRESIDENTE****D. MIGUEL ÁNGEL CARRERO MANRIQUE**  
**EL SECRETARIO MUNICIPAL****D. ESTEBAN FERNÁNDEZ MATEOS**

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

## Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

Plano nº 1	Situación y Emplazamiento.....S/E
Plano nº 2	Catastral ..... esc: 1/2500
Plano nº 3	Delimitación, Topográfico y Estado Actual ..... esc: 1/2500
Plano nº 4	Ordenación Pormenorizada ..... esc: 1/2500
Plano nº 5	Alineaciones y Rasantes..... esc: 1/2500
Plano nº 6	Red Viaria. Secciones tipo..... esc: 1/2500-1/200
Plano nº 7.1	Perfiles Longitudinales. Calles A,B,E,F.Glorietas 1 y 2 .. esc: 1/2500-1/200
Plano nº 7.2	Perfiles Longitudinales. Calle C..... esc: 1/2500-1/200
Plano nº 7.3	Perfiles Longitudinales. Calle D y Ramal 1 ..... esc: 1/2500-1/200
Plano nº 8	Esquema de Infraestructuras Red de Abastecimiento de Agua y Riego ..... esc: 1/2500
Plano nº 9	Esquema de infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Residuales ..... esc: 1/2500
Plano nº 10	Esquema de Infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Pluviales ..... esc: 1/2500
Plano nº 11	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Alta y Media Tensión ..... esc: 1/2500
Plano nº 12	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Baja Tensión..... esc: 1/2500
Plano nº 13	Esquema de Infraestructuras Red de Telefonía ..... esc: 1/2500



Plano nº 14	Esquema de Infraestructuras Alumbrado Público .....	esc: 1/2500
Plano nº 15	Esquema de Infraestructuras. Red de Gas.....	esc: 1/2500
Plano nº 16	Jardinería y Red de riego .....	esc: 1/2500
Plano nº 17	Plan de Etapas .....	esc: 1/2500

En Pinto, Noviembre de 2009.

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L. P.**  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 70.148/9.354

**LA PROPIEDAD**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL**  
**SECTOR 10 "La Mechina"**

# **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-10 "La Mechina".

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-10 "La Mechina" 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 Comunicación.
- Espacios libres arbolados.
- Servicios urbanos de accesos rodados.
- Servicios urbanos de infraestructuras.

#### b) Zonas Lucrativas.

- Zona de Actividades Económicas Escaparate.
- Zona de Actividades Económicas Conjuntos Integrados.
- Zona de Actividades Económicas Parque de Medianas.
- Zona Industria Logística.
- Zona Hotelera.
- Zona de Aparcamiento Privado.
- Zona Estación de Servicio.
- Zona Servicios de 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 de 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 dos 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 afectos 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.

### **2.2.2 Red de espacios libres arbolados.**

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de áreas ajardinadas, según su carácter general o local.

### **2.2.3 Red de servicios urbanos accesos rodados.**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos destinados a servicios urbanos de accesos rodados del Sector.

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

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos destinados a servicios urbanos de infraestructuras para el correcto funcionamiento del Sector.

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

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

### **2.2.5 Zona Actividades Económicas Escaparate.**

Corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas a usos comerciales, con una marcada ubicación preferente al escaparate.

### **2.2.6 Zona Actividades Económicas Conjuntos Integrados.**

Corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a los usos terciario-comerciales e industriales, en tipología de conjuntos integrados que recoge el PGOU de Pinto.

### **2.2.7 Zona Actividades Económicas Parque de Medianas.**

Corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a los usos terciario-comerciales e industriales.

### **2.2.8 Zona Industria Logística.**

Corresponde a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de industria extensiva en tipología de nave exenta.

### **2.2.9 Zona Hotelera.**

Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso hotelero y de restauración.

### **2.2.10 Zona de Aparcamiento Privado.**

Corresponden a superficies y edificaciones auxiliares destinadas a aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.

### **2.2.11 Zona Estación de Servicio.**

Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta de gasolinas y gasóleos para automoción.

### **2.2.12 Zona de Servicios de Infraestructura.**

Corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales.

## **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, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

### **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.

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 Espacios libres de parcelas.**

Los espacios destinados a aparcamiento libre deberán tratarse con arbolado, pudiendo instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o en general todo lo que pueda dañar la estética del conjunto.

Se permitirán edificaciones para usos de control y guarda de la instalación así como para usos auxiliares a la actividad de la parcela, con calidades similares a la edificación principal.

### **3.4.4 Composición de la edificación.**

La edificación si presenta fachada en todo su contorno se prohíben los paramentos sin tratar o de aspecto provisional.

Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las anejas.

Los elementos técnicos que tengan que disponerse en la cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

El material de cubierta atenderá 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.

Los elementos estructurales y/o de almacenamiento singular, afectos al normal funcionamiento de la actividad, no computarán a los efectos de la determinación de altura máxima. Esta excepcionalidad permitida de rebasar la altura máxima fijada no podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

### **3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios.**

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

No podrán sobrepasar la altura permitida en la edificación, y deberán cumplir los mismos retranqueos que ésta.

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

### **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 dichos ajardinamientos y espacios públicos.

### **3.4.7 Condiciones Singulares**

La altura libre a la que se refieren las Ordenanzas es la definida en el PGOU como distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo, excepto cuando se indique que es "libre de obstáculos", es decir, será la medida hasta cualquier conducción o instalación.

El uso provisional Industria Especial, Subtipo 6.2 Industrias de fabricación especial, podrá mantenerse hasta que se otorgue la primera licencia de ocupación o hasta que se recepcionen las obras de urbanización, lo que antes acontezca en el tiempo.

## **3.5 Normas generales de protección del medio ambiente.**

Las presentes determinaciones se incorporan a raíz del informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica y los resultados del *Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico*.

### **3.5.1 Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.**

De acuerdo con el Estudio Acústico del presente Plan Parcial y el informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, se deberán ejecutar pantallas acústicas de una altura de 4 m y una longitud aproximada de 933 m, en el frente de la autovía A-4, conforme se indica en la planimetría del del *Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico* del presente Plan Parcial.

Además, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que, aunque no serán de obligado cumplimiento, si se tienen en cuenta, mejorarán la situación acústica en el interior del Sector:

- La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por el futuro Sector, se limitará hasta un máximo de 50 km./hora.
- Se controlará de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas de las diferentes empresas.
- Se establecerá, si procede, en función del tipo de actividad que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores al permitido por la legislación vigente.

### **3.5.2 Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.**

#### a) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:

Calibración frecuente de los medidores volumétricos.

Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.

Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.

#### b) Dispositivos para ahorrar agua:

Existen sugerencias de varias instituciones nacionales e internacionales para fomentar el ahorro del agua entre los usuarios. Entre los dispositivos que pueden considerarse destacan los siguientes:

- Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc. pueden adaptarse con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.

#### c) Cambios en los hábitos de uso del agua de la población:

- Revisar que estén totalmente cerradas las llaves de grifos y que no queden abiertas innecesariamente.
- Utilización de la ducha con preferencia al baño.
- Informar al personal de mantenimiento correspondiente sobre cualquier fuga o fallo en los inodoros, grifos y demás.

- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.
- Reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines de ámbito municipal.
- Utilización de técnicas de riego por goteo y microaspersión frente a la utilización de la manguera.
- Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.

d) Espacios libres arbolados:

En todas estas zonas se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

La aplicación de estas medidas se deberá realizar durante la fase de ocupación.

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

### **4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones.**

#### **4.1.1 Ámbito de aplicación.**

Esta condición se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada 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.

#### **4.1.4 Condiciones singulares.**

Bajo la superficie que constituye estos espacios de comunicaciones, se podrá realizar aparcamientos subterráneos, bien por concesión o por enajenación del uso del subsuelo del Ayuntamiento a favor de terceros.

## **4.2. Condiciones Particulares de las redes de espacios libres arbolados.**

### **4.2.1. Ámbito.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano 4 de Ordenación Pormenorizada como redes de espacios libres arbolados, definidas en el apartado 2.2.2 de estas Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyen estos espacios.

### **4.2.2. Carácter.**

Las de espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de ajardinamiento, sin posibilidad de implementar actividades de servicios, deportivo ni recreativo.

### **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-3 Áreas ajardinadas.

Se establece como complementario el uso de servicios de infraestructuras.

Se permitirá el uso de zona verde, subtipo 2.6.-Verde de Protección en las zonas acústicamente sensibles.

### **4.2.4. Condiciones singulares.**

Bajo la superficie que constituye estos espacios, se podrá realizar aparcamientos subterráneos, bien por concesión o por enajenación del uso del subsuelo del Ayuntamiento a favor de terceros.

Se permitirá el paso de canalizaciones para infraestructuras por esta zona.

## **4.3 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos Accesos Rodados.**

### **4.3.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano P04 de Ordenación pormenorizada como zonas de servicios urbanos accesos rodados.

### **4.3.2 Carácter.**

Las redes de servicios urbanos accesos rodados corresponden a superficies de uso de espacios libres de red viaria, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo y la conexión urbana.

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

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de la Red Viaria del Plan General vigente, apartado 8.13 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

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

### **4.4.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como zonas de servicios urbanos de Infraestructuras definidas en el apartado 2.2.4 de estas Normas y grafiados en el Plano P4 de Ordenación.

### **4.4.2 Carácter.**

Las redes de servicios urbanos de infraestructuras corresponden a superficies de uso de servicios de infraestructuras, 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 Servicios en su Grado SE-2, servicios de infraestructuras del Plan General vigente, apartado 8.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.



## 4.5 Condiciones Particulares de la Zona de Actividades Económicas.

### 4.5.1 Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### 4.5.2 Carácter de zona.

Corresponde a las zonas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas destinadas principalmente a servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial.

### 4.5.3 Grados.

**Grado 1º Conjunto Integrado:** corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamiento dentro de la misma parcela.

**Grado 2º Parque de Medianas:** Instalaciones sobre parcela de tamaño medio que pueden compartir elementos comunes y aparcamiento dentro de la misma parcela.

**Grado 3º Escaparate:** corresponde a las instalaciones sobre parcelas de menor tamaño capaces de alojar edificaciones aisladas, pareadas o adosadas a linderos.

### 4.5.4 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo para cada grado de:

m <sup>2</sup> TAMAÑO DE PARCELA	
Identificación	Mínimo
Grado 1º Conjunto Integrado	5.000
Grado 2º Parque de Medianas	5.000
Grado 3º Escaparate	1.500

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m<sup>2</sup> de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

Se considera la posibilidad de edificar varias naves, pudiéndose construir en su interior contenedores separados, como mínimo, 4 m. entre ellos, y 2 m. a lindero privativo, si no existe adosamiento, y respetando el resto de las condiciones volumétricas fijadas.

**Frente mínimo.**

El frente mínimo de parcela será de 25 m para el Grado 1º, y de 20 m para los Grados 2º y 3º.

En todos los casos la anchura de los accesos, para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes, será igual o inferior a un 25% del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia.

Los accesos, en el caso de existir tipología de conjunto integrado, será común a todas las naves, no pudiéndose realizar accesos para parte de ellas en exclusiva.

**Longitud máxima de edificación.**

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 120 m.

**4.5.5. Condiciones volumétricas.****Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

**Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado serán:

Identificación	Frente	Linderos	Fondo
Grado 1º Conjunto Integrado	5	4 ó 0* ml	4
Grado 2º Parque de Medianas	10	5 ó 0* ml	5
Grado 3º Escaparate	5	4 ó 0**ml	4

\* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo explícito de los colindantes.

\*\* En el caso del Grado 3º Escaparate, si la parcela cuenta con división horizontal (tipología de conjunto integrado), el adosamiento de las edificaciones de las fincas privativas es obligatorio. En cualquier otro caso para este grado, se permite exclusivamente la tipología aislada y pareada con acuerdo explícito del colindante.

**Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela en obras de nueva planta o ampliación será:

Ocupación máxima	
Grado 1º Conjunto Integrado	60 %
Grado 2º Parque de Medianas	50 %
Grado 3º Escaparate	60 %

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1° Conjunto Integrado	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2° Parque de Medianas	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3° Escaparate	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MÁXIMA	
Grados 1° y 3°	12 ml (2 plantas)
Grado 2°	15 ml (4 plantas)

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo. En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

#### **Altura libre de plantas.**

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 2,60 m. en las áreas administrativas y de servicio.
- 3,50 m. libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

### **4.5.6. Condiciones de Usos.**

#### a) Usos principales.

Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial en todas sus categorías.

#### b) Usos compatibles

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías, hasta un máximo del 30% de la edificabilidad exclusivamente para los grados 1° y 2°.

El porcentaje de edificabilidad aplicado es sobre la edificabilidad máxima de la norma particular de zona, y no además de ésta.

#### c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m<sup>2</sup>, y la superficie construida destinada a usos de actividades económicas no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Almacenaje y todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.

d) Usos prohibidos

El uso equipamiento dotacional sanitario se prohíbe en todos los casos, a excepción de los servicios médicos de la propia empresa.

e) Aparcamientos.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso principal correspondiente; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

#### **4.5.7 Condiciones Estéticas.**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc..., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Será obligatorio realizar el cerramiento completo de la parcela con el fin de evitar desvirtuar la tipología de Conjunto Integrado.

En los bloques de edificaciones adosadas se tratará de, en la medida de lo posible, guardar una homogeneidad estética y compositiva.

Las cubiertas podrán ser planas.

#### **4.5.8 Condiciones Singulares.**

Para todos los grados, se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m<sup>2</sup>, conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar alineaciones y volumetría ya que el presente Plan Parcial marca las mismas.

No se permiten los fondos de saco en las calles particulares de uso común de los conjuntos.

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Así mismo, el proyecto de edificación deberá crear una red contraincendios propia e independiente de la de la urbanización que incluya Bocas de Incendio Equipadas en estos patios.

Las parcelas deberán recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

Tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

## **4.6 Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística.**

### **4.6.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.6.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las zonas con edificaciones preferentemente abiertas y aisladas, aunque se permite el adosamiento, destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos.

### **4.6.3 Condiciones de la parcela.**

#### **Tamaño de parcela.**

El tamaño mínimo de parcela edificable será: 5.000m<sup>2</sup>

#### **Frente mínimo.**

El frente mínimo de parcela será de: 40 ml

La dimensión del fondo de parcela no podrá ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

### **4.6.4. Condiciones volumétricas.**

#### **Alineaciones y rasantes.**

La Industria Logística requiere un espacio frontal para muelle de carga y descarga imprescindible de dimensión mínima de 10 ml., a partir del cual podrá ser la parcela ocupada por edificación, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

La anchura de los accesos, para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes, será igual o inferior a un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia.

#### **Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos establecidos serán: 10 ml. a frente, 5 ml a linderos (cuando no exista adosamiento) y al fondo, de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

**Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela neta será del 57%.

**Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,56637 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 ml, permitiéndose el desarrollo en dos (2) plantas como máximo.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo. La excepcionalidad permitida de rebasar la altura máxima fijada con instalaciones mecánicas no podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas.

En cualquier caso, no supondrá un aumento de edificabilidad ni del número de plantas, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

**Altura libre de plantas.**

La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 2,60 m. en las áreas administrativas y de servicio.
- 3,50 m. libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

**4.6.5. Condiciones de Usos.**a) Usos principales.

Usos de Industria Almacén.

b) Usos compatibles

El Resto de usos industriales, salvo los prohibidos.

Los Servicios de Uso Terciario, Comercial y el Equipamiento Comercial (el Equipamiento Comercial de Hostelería y el Equipamiento Comercial Recreativo de Relación, tendrán un máximo de superficie edificable del 25%).

El porcentaje de edificabilidad aplicado es sobre la edificabilidad máxima de la norma particular de zona, y no además de ésta.

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m<sup>2</sup>, y la superficie construida destinada a usos industriales no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.

d) Usos prohibidos

El uso equipamiento sanitario se prohíbe en todos los casos, a excepción de los servicios médicos de la propia empresa.

e) Aparcamientos

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso industrial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

#### **4.6.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.7.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

En los bloques de edificaciones adosadas se tratará de, en la medida de lo posible, guardar una homogeneidad estética y compositiva.

#### **4.6.7 Condiciones Singulares.**

Se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m<sup>2</sup>, conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Así mismo, el proyecto de edificación deberá crear una red contraincendios propia e independiente de la de la urbanización que incluya Bocas de Incendio Equipadas en estos patios.

Las parcelas deberán recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

Tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.



## **4.7 Condiciones Particulares de la Zona Hotelera.**

### **4.7.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.7.2 Carácter de zona.**

Corresponde a aquellos regulados por la legislación específica de Hostelería y establecimientos hoteleros.

### **4.7.3 Condiciones de la parcela.**

El Tamaño mínimo de la parcela edificable será de: 3.000 m<sup>2</sup>

El frente mínimo de la parcela edificable será de: 25 ml

### **4.7.4. Condiciones volumétricas.**

#### **Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

#### **Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos establecidos serán 10 ml. a frente y 5 ml a linderos.

#### **Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela neta será del 40%.

#### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 ml, permitiéndose el desarrollo en cuatro (4) plantas como máximo.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para la actividad. La excepcionalidad permitida de rebasar la altura máxima fijada con instalaciones mecánicas no podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza.

#### **4.7.5. Condiciones de Usos.**

a) Usos principales.

Equipamiento comercial de hostelería de residencia y de restauración.

b) Usos complementarios

Equipamiento comercial recreativo de relación, de juegos y de tipo social.

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.

c) Usos prohibidos

El resto.

d) Aparcamientos

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

#### **4.7.6 Condiciones Estéticas.**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc..., debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas.

#### **4.7.7 Condiciones Singulares.**

La parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

## **4.8 Condiciones Particulares de la Zona de Aparcamiento Privado**

### **4.8.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.8.2 Carácter de zona.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte sobre rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

### **4.8.3 Condiciones de la parcela.**

Tamaño mínimo de parcela: 3.000 m<sup>2</sup>.

### **4.8.4. Condiciones volumétricas**

#### **Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

#### **Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos establecidos serán 10 ml. a frente y 5 ml a linderos, de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

**Ocupación máxima de parcela:** El 15% de parcela neta

#### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 12 m y 2 plantas.

#### **4.8.5. Condiciones de Usos**

a) Usos principales

Equipamiento Comercial para vehículos, excepto el uso de Suministros de combustibles en su categoría 2ª, Estaciones de Servicio.

b) Usos compatibles

Servicios de uso comercial categoría 1ª y 2ª, vinculado al uso principal, en consecuencia, misma titularidad.

Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo de relación.

c) Usos complementarios

El uso para guarda de las instalaciones y de vigilancia siempre que no supere la superficie construida de 60 m².

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.

d) Usos Prohibidos

El resto.

e) Aparcamientos

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

#### **4.8.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 12.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

#### **4.8.7 Condiciones Singulares.**

La parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

## **4.9 Condiciones Particulares de la Zona de Estación de Servicios.**

### **4.9.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.9.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las áreas destinadas al uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta al pormenor de gasolinas y gasóleos para automoción.

### **4.9.3 Condiciones de la parcela.**

**Tamaño de parcela:** única.

**Frente mínimo:** El determinado por la ordenación pormenorizada.

### **4.9.4 Condiciones volumétricas.**

#### **Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

**Retranqueos mínimos a frente y linderos:** 5 m.

**Ocupación máxima de la parcela:** 15%

#### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 10 m. desarrollado todo en una sola planta.

#### **4.9.5 Condiciones de Usos.**

a) Usos principales

Uso de equipamiento comercial para vehículos, suministros de combustibles en su categoría 2ª.

b) Usos complementarios

Servicios de uso comercial categoría 1ª, vinculado a la Estación de Servicio, en consecuencia, misma titularidad.

Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo de relación.

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.

c) Usos prohibidos

El resto.

d) Aparcamientos

Se exigirán como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001; el que sea más restrictivo.

#### **4.9.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.12.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

#### **4.9.7 Condiciones Singulares.**

La parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

## **4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura.**

### **4.10.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como zonas de servicios de infraestructura, definidos en el apartado 6.6.2 de las Normas Generales de Usos del PGOU de Pinto.

### **4.10.2 Carácter.**

Los Servicios de Infraestructura corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales. Tienen carácter privativo de la titularidad a los afectos de su disposición a favor de la compañía suministradora.

### **4.10.3 Condiciones de aplicación.**

No se definen retranqueos a calle ni a lindero.

No se define ni parcela mínima ni frente mínimo a viario.

No se establece condición de ocupación máxima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Reparcelación que se aprueben.

En estas superficies la edificabilidad no computa como edificabilidad lucrativa, por estar destinada a elementos de infraestructura.

En Pinto, Noviembre de 2009.

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L. P.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n<sup>o</sup> 70.148/9.354

LA PROPIEDAD  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL  
SECTOR 10 "La Mechina"