

**REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL DE
PINTO (Madrid)**

**Documento III
Volumen 3.**

**ORDENANZAS INCORPORADAS
Y CONVENIOS URBANÍSTICOS**

Mayo - 2001

ORDENANZAS INCORPORADAS.

A.P.I.-1 ARROYO GULEBRO – ORDENANZAS Y CONDICIONES PARTICULARES.

CONDICIONES PARTICULARES DE INCORPORACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La Unidad de Ejecución del Área de Actividad 1 del Arroyo del Culebro, queda incorporada al Plan General con las condiciones particulares que se regulan en la Ficha de Ordenación y Gestión, y en las ordenanzas a que hace referencia dicha ficha, sin perjuicio de las aclaraciones que se efectúen en las Ordenanzas Particulares del Volumen 1 de las NN UU en cuanto al respeto de las condiciones específicas que regula el Plan Parcial que dio origen a este ámbito.

El resto de las ordenanzas particulares son las que se reseñan en los apartados siguientes.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

I: GENERALIDADES

ÍNDICE

- 4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- 4.2. CONDICIONES DE USO
- 4.3. CONDICIONES DE DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS, PARCELAS DE ORDENACIÓN MÍNIMAS, ORDENACIÓN BÁSICA Y SUS ALTERNATIVAS
- 4.4. CONDICIONES DEL ESPACIO INTERNO DE LAS PARCELAS
- 4.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN
- 4.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS
- 4.7. CONDICIONES DE PAISAJISMO Y ESTÉTICA

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

I: GENERALIDADES**4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****4.1.1. Criterios generales**

1. El Plan Especial del Área de Actividad Nº 1 (PE AA1) desarrolla el Plan Parcial 1 (PP1) "Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria", en virtud de lo expuesto en su Artículo 3.2.10. (Ordenanza 4).
2. Las presentes NNUU establecen las condiciones a que han de sujetarse la urbanización y edificación que ha de desarrollarse en el ámbito del PE AA1, dentro del respeto al marco normativo de carácter espacial o sectorial de rango superior. La definición de los conceptos técnicos que utilizan las NNUU se inscribe en las establecidas en el PP1 y en el PAU del Sector Arroyo Culebro (Aptdo. 6 del documento de Aprobación Definitiva de Diciembre de 1993).
3. Las presentes NNUU se estructuran en tres capítulos: I Generalidades de carácter común a todo el ámbito del AA1; II Ordenanzas de Edificación aplicables a cada grupo de parcelas adscritas a un Uso Característico; y III Guía de Diseño referida a ciertos aspectos complementarios de carácter visual y de imagen.

A su vez las NNUU contienen dos tipos de determinaciones. Las determinaciones normativas básicas -todas las contenidas en los conceptos I y II -que definen las diversas condiciones a cumplir por la edificación y urbanización en el AA y las determinaciones complementarias- contenidas en la Guía de Diseño que complementando a las anteriores, sin modificarlas, en aspectos y detalles muy concretos de carácter visual, requieren un alto grado de flexibilidad y concertación, principalmente entre el propietario individual de cada parcela y la Entidad Promotora del AA1. Mientras las primeras son estables y contrastables en la tramitación administrativa corriente, las segundas requieren ajustes permanentes y una gestión más específica de la Entidad Promotora, que informará sobre su cumplimiento en la tramitación administrativa corriente.

4. Las presentes NNUU del PE AA1 se aplican en su ámbito espacial, definido en del Plan Parcial 1 (PP1), y situado en el Municipio de Pinto. Dicho ámbito contempla las Unidades de Ejecución 1A, 1B, y 1C, que el PE AA1 ha subdividido en las siguientes manzanas A1; A2; B1; B2; C1; y C2. Cada manzana se subdivide a su vez en parcelas numeradas correlativamente.
5. El PE AA1 establece la ordenación del conjunto; define el viario colectivo, delimita las parcelas su uso, superficie y edificabilidad, las condiciones de la edificación, y el tratamiento paisajístico integrado del conjunto.
6. La ordenación establecida en el PE AA1 combina la fijación de sus elementos básicos (elementos viarios y manzanas), con una relativa e imprescindible apertura en la delimitación de las parcelas de cara a una acción comercial, aplicando normas de flexibilización controladas que eviten los costes derivados de la multiplicación de sucesivas modificaciones del planeamiento. Para ello se establece una Ordenación Básica de parcelas,

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
coincide con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

SUSCRIPCIÓN

25 JUN 2002

ARNAIZ CONSULTORES

c/ SAMARIA, 6 bajo - 28009 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO

tf. (91) 504.06.18 fx. 504.58.96

y a partir de ahí, el propio Plan considera a través de estas NNUU una alternativa de flexibilidad por simple adición de parcelas.

4.1.2. Condiciones generales de la urbanización de los espacios públicos y de las parcelas

1. El Proyecto de Urbanización (PU) que concretará los accesos, el viario colectivo, las infraestructuras generales, y la altimetría definitiva de las parcelas, se desarrollará según las especificaciones contenidas en este PE AAI (incluida la Guía de Diseño), adaptándose, en todo caso, a las posibilidades contempladas de flexibilización (punto 4.1.6.3. de este Apartado). El PU podrá realizarse para el conjunto (etapa única), o según las fases indicadas en el Plan de Etapas, pudiendo reajustar estas de forma razonada, así como introducir los ajustes necesarios sobre temas relativos a los accesos y su conexión con el AAI (incluidos, límites, y alineaciones afectadas), sección y altimetría viaria, diseño de redes y acometidas, siempre que se justifiquen y no se modifiquen las determinaciones básicas del PE.
2. En el PU la red de saneamiento contemplará el servicio a instalaciones sobre rasante, sin condicionarse por el hipotético desarrollo de edificaciones bajo rasante, cuya solución y costes correrán a cargo del propietario correspondiente.
3. Los servicios infraestructurales podrán ubicarse en parcelas segregables ubicadas en el exterior o en el interior del AAI. En el segundo caso, estas se ubicarán en el viario público (principalmente bulevares y rotondas), y serán subterráneos.
4. En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes respetando la altimetría prevista por el PU en los cuatro linderos de la parcela y sin afectar a terceros. Asimismo serán preceptiva las redes de saneamiento separativas en cada parcela.
5. En relación a las telecomunicaciones, medioambiente, seguridad e incendios, se cumplirá lo establecido en los Artículos 3.1.2.; 3.1.3. y 3.1.4. del PP 1; y 6.B.5. y 6.B.6. del PAU.

4.1.3. Cesiones de suelo

1. Las cesiones del Aprovechamiento Tipo se resolverán en virtud de los acuerdos establecidos en el marco del Consorcio previsto en el Acta de Compatibilización de la Estrategia Sur Metropolitana de 1988.
2. Tendrá carácter público y serán cedidos a los organismos correspondientes los accesos y viales internos del AAI.

4.1.4. Mantenimiento del AAI

1. La conservación y el mantenimiento de las obras generales de urbanización e instalaciones del AAI correrán a cargo de los propietarios de las parcelas para lo que se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, tal y como se establece en el Art. 2.4.4. del PPI.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
de 20
Pinto, de DPTO. DE URBANISMO
El Sr. [Firma]

ARNAIZ CONSULTORES

25 JUN 2007

4.1.5. Espacio para aparcamiento y carga y descarga

1. El aparcamiento normativo (plaza mínima de 2,25x4,50) y el espacio necesario de carga y descarga se resolverán en el interior de cada parcela individual, tal y como lo establece el Art 3.2.5 del PPI. En las Ordenanzas (Capítulo 11) se establecen las plazas mínimas de aparcamiento internas necesarias en cada parcela para las edificabilidades y usos previstos. El aparcamiento exterior queda reservado para emergencias y primera aproximación.

4.1.6. Vigencia, modificación, y desarrollo del PE AAI

1. La vigencia del PE AAI será indefinida, sin perjuicio de lo estipulado en los siguientes apartados.
2. Será necesario proceder a modificación del Plan cuando haya que cambiar alguno de sus criterios básicos: ámbito (excepto ajustes por urbanización), ordenación general, usos, o edificabilidades globales.
3. El normal desarrollo del Plan contempla las siguientes posibilidades de flexibilización controlada que no requieren su modificación:
 - a) Alternativa a la Ordenación Básica por adición de parcelas, con el límite de cada manzana y en las condiciones establecidas en el Apto 4.3.2.
 - b) La utilización de Estudios de Detalle para considerar los reajustes contemplados en la legislación vigente (Art. 91 del RD 1/1992), y para establecer en las manzanas 1 A y 1 B la Ordenanza Alternativa descrita en el Capítulo 11 de las NNUU.
 - c) Las variaciones introducidas en el PU, en la línea marcada en el Apto. 4.1.2.1 de estas NNUU, inclusive si ello conlleva reajustar algún límite, alineación, o rasante.
 - d) Las modificaciones en la parcelación introducidas por Parcelación, siempre que se respeten el resto de las NNUU y el computo global de edificabilidades y usos por manzanas.
 - e) La Guía de Diseño podrá modificarse por la Entidad Promotora lo considere oportuno y sin que ello requiera ninguna tramitación, debiéndose de comunicar al Ayuntamiento la Guía de Diseño vigente en cada momento.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

4.2. CONDICIONES DE USO

4.2.1. Los usos globales

1. Los usos globales contemplables en el PE AA I son el Industrial, el de Terciario, y el Dotacional, tal y como se recogen en la Modificación de PAU del Sector Arroyo Culebro, aprobada en Diciembre de 1993 (Aptos, 5 y 6), y en el Art. 3.2.3. del PP1
2. Asimismo en le PP1 se contempla el uso de Equipamientos y Servicios Internos contemplado en su Art. 3.2.4, sobre reservas de suelo específicas.

4.2.2. Los Usos Característicos del PE AA I

1. Son los usos específicos contemplados en el PE AA I en base a los usos globales. Estos son: Industrial (I); Comercial y Terciario (CYT); y Equipamientos y Servicios Internos (EYS). Su definición se encuentra en el Capítulo II de Ordenanzas de estas NNUU. A través de Estudio de Detalle se podrá establecer, en las manzanas A1 y A2, un uso de Actividades Integradas (AI) que posibilite la integración de los usos I (grado 2) y CYT segregados en su tratamiento actual.
2. Los usos permitidos, compatibles e incompatibles en cada parcela se establecen el Capítulo II de Ordenanzas de estas NNUU.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.3. CONDICIONES DE DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS. PARCELAS DE ORDENACIÓN Y PARCELAS MÍNIMAS. ORDENACIÓN BÁSICA Y SUS ALTERNATIVAS

4.3.1. Parcelas de ordenación y parcelas mínimas

1. Parcelas de ordenación, son las parcelas definidas en el Plan a efectos de ordenación y funcionales y quedan definidas inicialmente en su Ordenación Básica, admitiéndose su alteración, sin que ello suponga modificación del Plan, en los casos contemplados en el Apto. 4.1.6.3. Las parcelas de la Ordenación Básica quedan definidas por las alineaciones y los linderos establecidos en el Plano 5.4. y las dimensiones y superficies indicadas en el cuadro de "Identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" (Capítulo II).
2. Las parcelas mínimas, susceptibles de ser contempladas en el Proyecto de Parcelación y correspondiente registro, se obtienen en base a mantener, agregar o subdividir las parcelas de ordenación y han de cumplir los siguientes requisitos: han de basar sus posibilidades de acceso y servicios en los correspondientes en dichas parcelas de ordenación; su posible edificación no superará el 0,7 m²/m² de su superficie, situándose dentro del área de movimiento de la correspondiente parcela de ordenación; y han de tener una superficie mínima estipulada en cada Ordenanza (Capítulo II). En todo caso las parcelas mínimas tendrán una proporción entre el frente y el fondo superior a 1/2,7.

4.3.2. Alternativa a la Ordenación Básica por adición de varias parcelas

1. La alternativa a la Ordenación Básica por adición de varias parcelas de dicha Ordenación será posible, siempre con el límite de la manzana, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) El nuevo área de movimiento mantendrá los retranqueos marcados a las alineaciones al viario y una distancia de 6,25 m en el resto de los retranqueos hasta 10.000 m² de superficie, 7,50 entre 10.000 m² y 15.000 m², y 10 m a partir de dichas superficies.
 - b) Mantenimiento de los elementos correspondientes al tratamiento integrado según la Guía de Diseño: frentes de fachada, resto de linderos y arbolamiento (suma del mínimo de cada parcela inicial), adaptados a la nueva parcela resultante.
 - c) Ocupación en planta no superior al 50% y espacio necesario para aparcamiento y carga y descarga.
 - d) Una altura máxima no superior a la mayor permitida en las parcelas iniciales, y una edificabilidad no superior a la suma de las correspondientes a las parcelas iniciales.
 - e) Mantenimiento de los usos correspondientes a las parcelas iniciales.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmemente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO
DPTO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES

c/ SAMARIA, 6 bajo - 28009 - MADRID

25 JUN 2007

2. En el caso de que en el futuro se planteara nuevamente la segregación de una o varias de dichas parcelas, será necesario que en cada una de las parcelas resultantes se cumplan las siguientes condiciones:
- a) Retranqueos marcados en el Plano de Ordenación o, en su caso, según el Apto. 4.3.2.1. a para nuevas edificaciones.
 - b) Tratamiento integrado según Guía de Diseño.
 - c) Espacio necesario para aparcamiento, carga y descarga según las edificabilidad y usos de cada parcela resultante.
 - d) Que la suma de las edificabilidades de las parcelas resultantes no supere la suma de las edificabilidades permitidas en este Plan a las parcelas iniciales (Plano 5.4. y cuadro de "Identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica").
 - e) Mantenimiento de los usos correspondientes a las parcelas iniciales.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

4.4. CONDICIONES DEL ESPACIO INTERNO DE LAS PARCELAS

4.4. 1. Posición y espacio ocupado por la edificación

1. La posición y espacio ocupado por la edificación queda definido por dos parámetros: el área de movimiento, establecida en el Plano de Ordenación Básica (5.4); y el % máximo de ocupación en planta baja por la edificación. Ambos valores se reflejan para cada Ordenanza (Capítulo II) en el cuadro de "Identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica".
2. En el caso de que los propietarios de dos o más parcelas contiguas deseen adosar sus edificaciones, ello será posible siempre que se desarrolle un Proyecto Unitario con tratamiento integrado para el conjunto de la edificación y se cumplan las condiciones expresadas en el Apto 4.3.2.

4.4.2. Espacio no ocupado por la edificación

1. Los accesos, frentes de parcela, muros de separación del resto de linderos y arbolamiento en cabecera de linderos laterales, están sometidos a tratamiento integrado. Este tratamiento se realizará siguiendo las directrices establecidas en la Guía de Diseño contenida en el Capítulo III.
2. El resto de la parcela tendrá un tratamiento libre, prohibiéndose su utilización como almacenaje y depósitos de residuos. Se respetará el área de movimiento, la máxima superficie ocupable en planta baja, solucionando los aparcamientos precisos y las áreas de maniobra necesarias. En cualquier caso en las cuatro fachadas de la edificación existirá un paso libre de bomberos de 3,5 m de anchura mínima. Será posible establecer más de un edificio siempre que la separación entre edificios supere los 7,50 m.
3. En el caso de que se contemple el aparcamiento y/o el área de maniobras en sótano o cubierta, la CAM, a través de la Entidad Promotora, podrá considerar la ampliación del espacio de ocupación en planta baja en proporción al desplazamiento de dichas actividades a otras plantas, siempre con el límite del área de movimiento correspondiente.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNAIN CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

4.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS

4.6.1. Computo de edificabilidad

1. Se permiten entreplantas que computan a efectos de edificabilidad.
2. Se permiten sótanos que computarán a efectos de edificabilidad a excepción de aparcamiento, carga y descarga, y cuartos de instalaciones del edificio, que no computarán.
3. Las plataformas requeridas en instalaciones de maquinarias no computarán si solo tienen eventual utilidad para control y reparación de las mismas.
4. Las instalaciones complementarias, pérgolas, maquinaria a cielo abierto, silos, etc. no computarán.

4.6.2. Edificabilidad (m²/c) en cada parcela

1. La edificabilidad en cada parcela no podrá superar las magnitudes establecidas en las Ordenanzas aplicables a cada parcela (Capítulo II).
2. En el caso de utilización de las alternativas contempladas por adición de parcelas o por utilización de variantes de grupos de parcelas se estará a lo dispuesto en los Aptdos. 4.3.2. y 4.3.3.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.7. CONDICIONES DE PAISAJISMO Y ESTÉTICA

4.7.1. Tratamiento integrado

1. Al objeto de valorizar y cuidar la imagen del conjunto e individual en el AA 1 se establecen ciertas normas de tratamiento visual integrado, de obligado cumplimiento para la urbanización y para todos los propietarios de parcelas. Los instrumentos utilizados alcanzan cuatro elementos: la delimitación del área de movimiento como configuración de la volumetría general del AA1 (con retranqueos mínimos de 15 m al frente de cada parcela y otros al resto de linderos); ciertas especificaciones contenidas en las respectivas Ordenanzas (Capítulo II); y la definición de ciertos acabados de urbanización y elementos visibles de las parcelas privadas, contenidas en la Guía de Diseño (Capítulo III).

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN USOS CARACTERÍSTICOS

ÍNDICE

- 4.8. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO INDUSTRIAL (I)
- 4.9. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO COMERCIAL Y Terciario (CYT)
- 4.10. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS INTERNOS DEL AA1 (EYS)
- 4.11. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES INTEGRADAS (AI)

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN USOS CARACTERÍSTICOS

4.8. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO INDUSTRIAL (I).

4.8.1. Grado y ámbito

1. Grado 1: Industria almacén

1. Parcelas contenidas en las manzanas B1; 132; (excepto 131 -1 y B2-3); y C1; y C2; (excepto C1-1; y C2-3) (ver Plano y "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjuntos al final de este apartado).

2. Grado H: Industria escaparate

1. Parcelas contenidas en la manzana A2 (ver Plano y "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjuntos al final de este apartado).

4.8.2. Uso característico, compatibles e incompatibles

a) Uso Característico Industrial

1. Es el uso que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. En el Grado 1, el uso industrial-almacén tiene unas características genéricas.

En el Grado H, el uso industrial tiene unas características tales que sus instalaciones y tratamiento de parcela ofrecen valores de escaparate adecuadas a la fachada a la Carretera de Andalucía.

El Uso Característico Industrial comprende en ambos grados las siguientes actividades:

- a) Producción industrial.
- b) Almacenaje y comercio mayorista.
- c) Reparación y tratamiento de productos domésticos.
- d) Producción artesanal y oficios artísticos.

b) Usos compatibles

1. La vivienda de guardería para instalaciones de más de 10.000 m² en los Grados I y II, excepto que el Ayuntamiento lo permita para superficies menores a la indicada.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Firmado de

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

4.8.5. Condiciones paisajísticas

a) Plantaciones

1. En Grado I se establece el mínimo considerado en el Plano de Ordenación y la Guía de Diseño. En el Grado II además de lo establecido en el Grado I, se resolverán los aparcamientos de vehículos con arbolado mínimo a razón de 1 unidad por cada 100 m² aproximadamente. Todo el arbolado tendrá alto desarrollo desde el momento de su plantación y contará con red de riego automática.

b) Vallado exterior y cerramientos interiores

1. El vallado exterior y los cerramientos interiores se realizará en los Grados I y II, según los criterios establecidos en la Guía de Diseño. La altura media de los cerramientos interiores entre parcelas y del vallado exterior será de 2 metros, sin que en ningún punto de su desarrollo se pueda superar la cota de 2,5 metros, (medidos desde el punto más bajo) excepto en los casos aislados en que el PU haya previsto escalonamientos altimétricos entre parcelas, en los que se podrá superar dicha cota con elementos no opacos (metálicos o vegetales).
2. En el caso de que en toda una manzana el/los propietarios deseen establecer una valla exterior de diseño propio, ello será posible, siempre y cuando, a juicio de la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto se considere que dicho diseño resulta integrable con la imagen del conjunto AA1.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002



4.9. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO COMERCIAL Y TERCIARIO (CYT)

4.9.1. Ámbito

1. Parcelas contenidas en la manzana A1 (ver Plano y "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjuntos al final de este apartado).

4.9.2. Uso característico, compatibles e incompatibles

a) Uso Característico de Comercial y Terciario

1. Es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios dotacionales, servicios de carretera, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros... y actividades empresariales, oficinas, sedes, laboratorios. Contempla las siguientes actividades:

- a) Hospedaje
- b) Comercio: local comercial, agrupación comercial, y grandes superficies, excepto hipermercados (más de 750 m2 de superficie de venta alimentaria).
- c) Oficinas y servicios
- d) Ocio y recreo en tanto no sobrepase el 50% de la edificabilidad total.
- e) Salas de reunión
- f) Servicios relacionados con la carretera y los vehículos
- g) Dotacional

b) Usos compatibles

1. La vivienda de guardería para instalaciones de más de 10.000 m2c, excepto que el Ayuntamiento lo permita para superficies menores a la indicada.
2. El uso de industria o almacén complementarios al Uso Característico siempre que su superficie sea inferior al 30% de la edificabilidad total.
3. Los usos compatibles podrán concentrarse de forma integral en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva y dominante en parcela independiente.

El presente documento concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

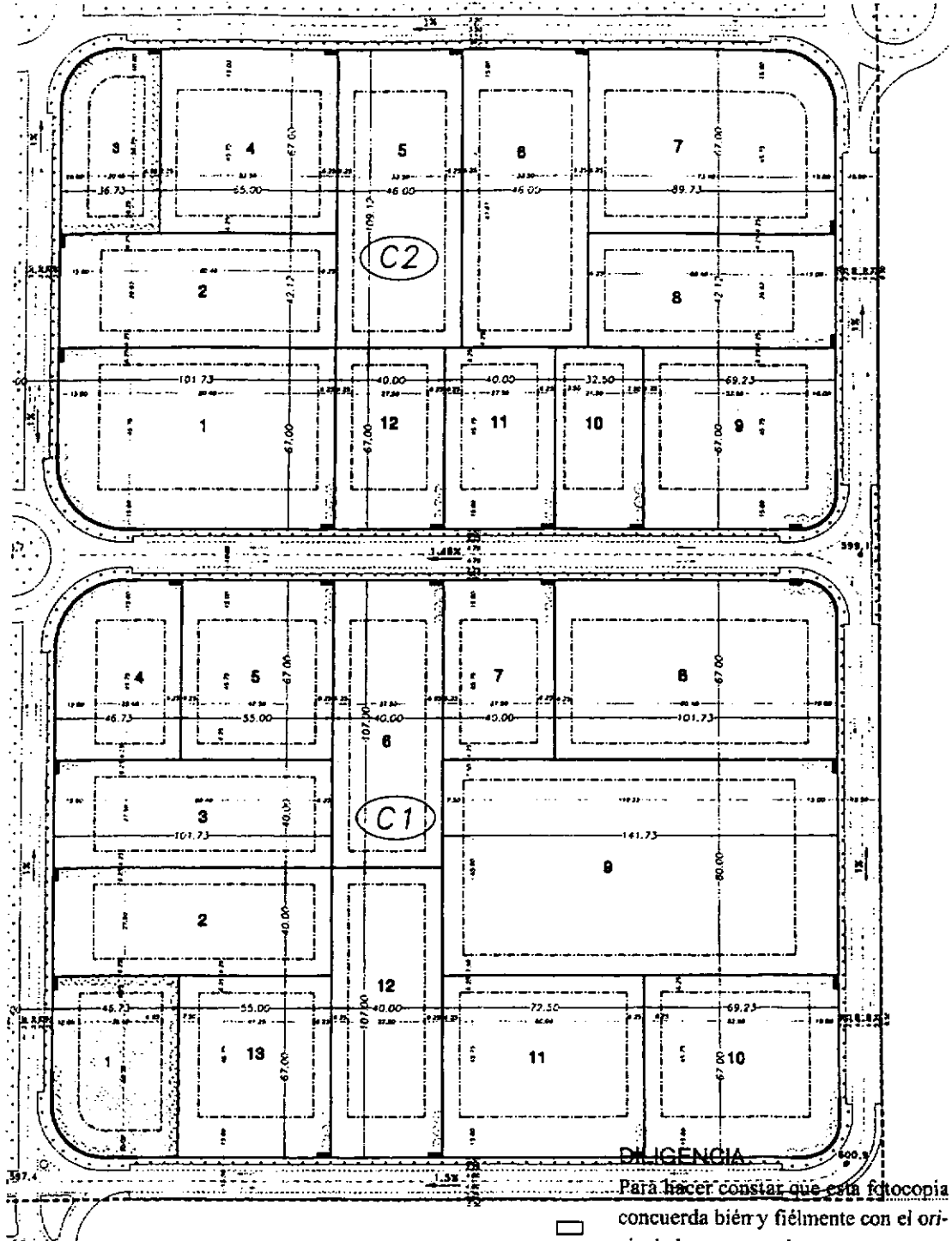
Pinto, de de 20

25 JUN 2002

EL SECRETARIO

DPTO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES



DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y fiélmte con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

IDENTIFICACION Y PRINCIPALES DATOS DE LAS PARCELAS DE LA ORDENACION BASICA													
IDENTIFICACION VE-MANZ C1	Nº PARCELA	1-SUPERFICIE			2-AREA DE MOVIMIENTO			3-OCCUPACION MAX. COEF.	4-EDIFICABILIDAD MAX. m2/m2	5-ORDENAMZ	6-ALT. MAX. metros plantas	7-APARC. nº plazas	
		m2 suelo	A	B	a	b	m2 suelo						
	2	4.069,20	101,73	40,00	80,48	27,50	2,213	2,035	0,53	1-1	15	43	
	3	4.069,20	101,73	40,00	80,48	27,50	2,213	2,035	0,53	1-1	15	43	
	4	2.966,77	87,00	46,73	45,75	25,48	1,166	1,166	0,47	1-1	15	3	
	5	3.685,00	87,00	55,00	45,75	42,50	1,944	1,843	0,53	1-1	15	3	
	6	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	2,140	0,53	1-1	15	3	
	7	2.680,00	87,00	40,00	45,75	27,50	1,258	1,072	0,40	1-1	15	3	
	8	6.782,37	87,00	101,73	45,75	86,48	3,911	2,713	0,40	1-1	15	3	
	9	11.338,39	141,73	80,00	118,23	85,00	7,750	5,859	0,53	1-1	15	3	
	10	4.664,67	86,23	67,00	62,80	35,75	2,424	2,352	0,53	1-1	15	3	
	11	4.857,59	87,00	72,50	45,75	60,00	2,746	2,429	0,53	1-1	15	3	
	12	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	2,140	0,53	1-1	15	3	
	13	3.685,00	87,00	55,00	45,75	42,50	1,944	1,843	0,53	1-1	15	3	
	TOTAL P1. C1	67.298,39											
	1	6.651,77	101,73	87,00	80,48	45,75	3,662	3,326	0,53	1-1	15	3	
	2	4.284,78	101,73	42,12	80,48	29,62	2,384	2,142	0,53	1-1	15	3	
	4	4.355,00	87,00	65,00	52,50	45,75	2,402	2,178	0,53	1-1	15	3	
	5	5.019,49	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	2,008	0,40	1-1	15	3	
	6	5.019,49	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	2,008	0,40	1-1	15	3	
	7	6.828,06	87,00	89,73	45,75	73,48	3,362	2,970	0,40	1-1	15	3	
	8	3.779,38	89,73	47,12	89,48	29,62	2,028	1,812	0,40	1-1	15	3	
	9	4.604,87	87,00	89,73	45,75	62,98	2,424	1,842	0,40	1-1	15	3	
	10	2.177,50	87,00	32,50	45,75	31,50	884	871	0,40	1-1	15	3	
	11	2.880,00	87,00	40,00	45,75	27,50	1,258	1,072	0,40	1-1	15	3	
	12	2.680,00	87,00	40,00	45,75	27,50	1,258	1,072	0,40	1-1	15	3	
	TOTAL P1. C2	47.178,33											
	TOTAL P1. C	104.476,72											

MANZANAS C-1 Y C-2

DILIGENCIA

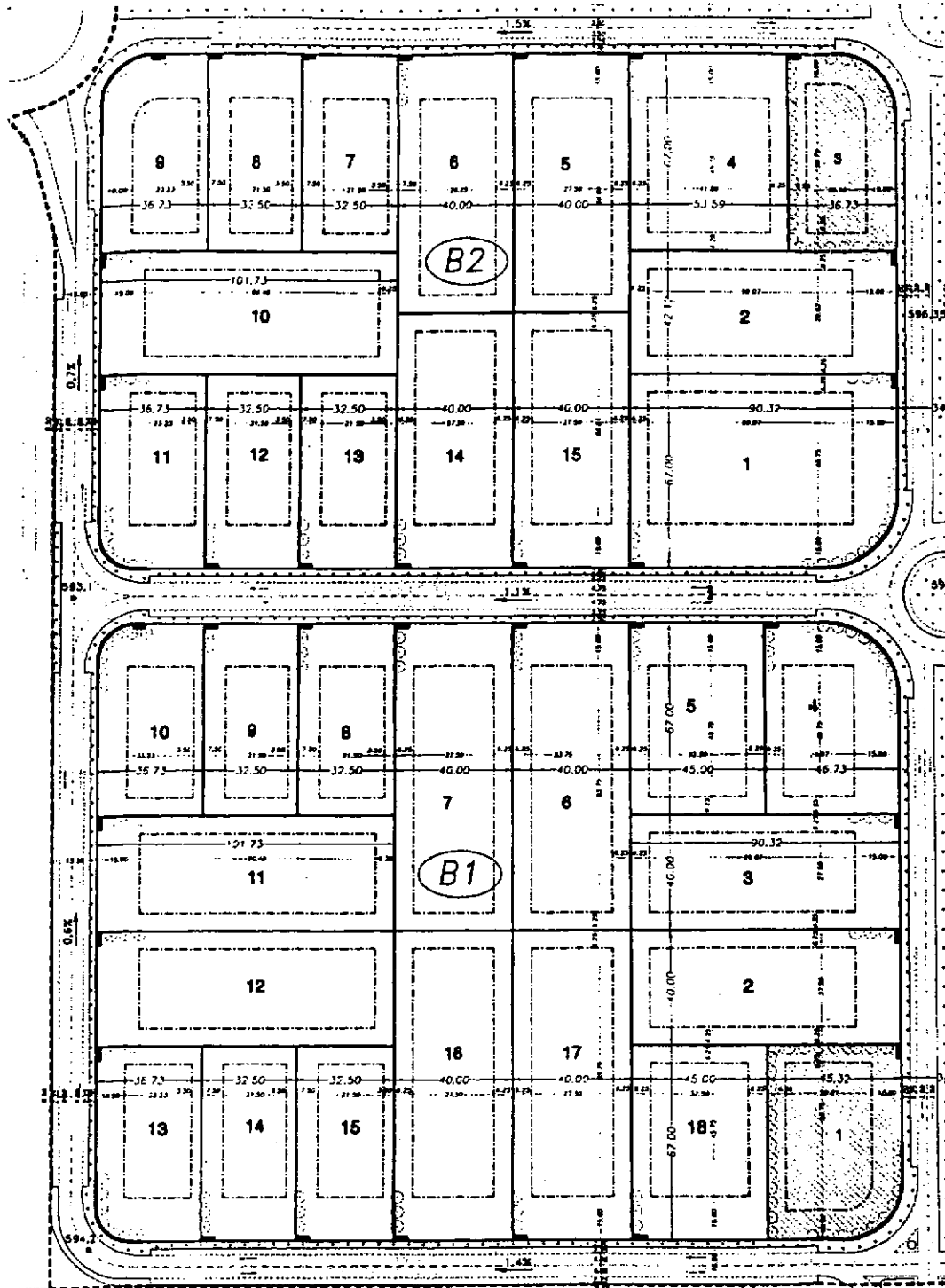
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002





DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNAIZ CONSULTORES

DEPTO. DE URBANISMO

IDENTIFICACION Y PRINCIPALES DATOS DE LAS PARCELAS DE LA ORDENACION BASICA														
G-IDENTIFICACION	JE-MANZ	Nº PARCELA	1-SUPERFICIE			2-AREA DE MOVIMIENTO			3-OCCUPACION MAX. COEF.	4-EDIFICABILIDAD MAX. m2	5-EDIFICABILIDAD MAX. m2/cm2	B-ORDENANZ	G-ALT. MAX. metros	ZAPARC. n° plantas
			m2 suelo	A	B	a	b	m2 suelo						
B1		2	3.812,80	80,32	40,00	69,07	27,50	1,888	0,50	1,806	0,53	1,915	15	3
		3	3.812,80	80,32	40,00	69,07	27,50	1,888	0,50	1,806	0,53	1,915	15	3
		4	2.902,02	67,00	45,37	45,75	24,07	1,101	0,38	1,101	0,47	1,264	10	3
		5	3.015,00	67,00	45,00	45,75	32,50	1,487	0,49	1,487	0,53	1,598	15	3
		6	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	0,50	2,140	0,53	2,268	15	3
		7	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	0,50	2,140	0,53	2,268	15	3
		8	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		9	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		10	2.427,37	67,00	36,73	45,75	23,23	1,063	0,44	1,063	0,52	1,154	15	3
		11	4.069,20	101,73	40,00	80,48	27,50	2,213	0,50	2,035	0,53	2,157	15	3
		12	4.069,20	101,73	40,00	80,48	27,50	2,213	0,50	2,035	0,53	2,157	15	3
		13	2.427,37	67,00	36,73	45,75	23,23	1,063	0,44	1,063	0,52	1,154	15	3
		14	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		15	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		16	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	0,50	2,140	0,53	2,268	15	3
		17	4.280,00	107,00	40,00	85,75	27,50	2,358	0,50	2,140	0,53	2,268	15	3
		18	3.015,00	67,00	45,00	45,75	32,5	1,487	0,49	1,487	0,53	1,598	15	3
		TOTAL B1 - B1	64.990,76									28.976		
B2		1	5.917,02	80,32	67,00	69,07	45,75	3,180	0,50	2,959	0,53	3,138	15	3
		2	3.804,28	80,32	42,12	69,07	29,82	2,046	0,50	1,902	0,53	2,018	15	3
		4	3.590,25	67,00	53,59	45,75	41,00	1,878	0,50	1,785	0,53	1,903	15	3
		5	3.522,39	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	0,50	1,761	0,53	1,867	15	3
		6	3.522,39	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	0,50	1,761	0,53	1,867	15	3
		7	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		8	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		9	2.398,88	67,00	36,73	45,75	23,23	1,063	0,44	1,063	0,52	1,154	15	3
		10	4.284,87	101,73	42,12	89,48	28,82	2,384	0,50	2,142	0,53	2,271	15	3
		11	2.427,37	67,00	36,73	45,75	23,23	1,063	0,44	1,063	0,52	1,154	15	3
		12	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		13	2.177,50	67,00	32,50	45,75	21,50	984	0,45	984	0,53	1,154	15	3
		14	3.522,39	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	0,50	1,761	0,53	1,867	15	3
		15	3.522,39	88,06	40,00	86,81	27,50	1,837	0,50	1,761	0,53	1,867	15	3
		TOTAL B2 - B2	46.222,24									23.919		
		TOTAL B1 + B2	109.203,00									52.895		

DILIGENCIA
 Para constar que esta fotocopia
 concuerda también y fielmente con el ori-
 ginal me remito.
 Pinto, de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN 2002

MANZANAS B 1 Y B 2

c) Usos incompatibles

1. Actividades molestas, insalubres, nocivas, y peligrosas.
2. Actividades incompatibles con las condiciones ambientales y contraincendios exigidas por la normativa vigente o solicitadas por la CAM.

4.9.3. Parcelas de ordenación y mínima**a) Parcelas de ordenación**

1. Son las parcelas establecidas en el Plano 5.4. a efectos de ordenación y funcionales (Aptdo. 4.3.1.1). Sus dimensiones se informan en la columna 1 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto. Dichas parcelas pueden alterarse en los casos contemplados en el Aptdo 4.1.6.

b) Parcelas mínimas

2. Son las parcelas mínimas que se puedan obtener en base a mantener, agregar o subdividir, a efectos de parcelación, las parcelas de ordenación y habrán de cumplir las condiciones expuestas en el Aptdo 4.3.1.2. Tendrán una superficie mínima de 3.000 m².

4.9.4. Condiciones de edificación**a) Posición de la edificación**

1. La posición de la edificación en la parcela queda definida por el Área de Movimiento y los retranqueos correspondientes con la excepción planteada en el Aptdo 4.4.1.2. Dichos parámetros se recogen para cada parcela en el Plano 5.4. y en la columna 2 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

b) Ocupación máxima

1. La ocupación máxima por la edificación en planta baja es del 35%. Su superficie se establece en cada parcela en la columna 3 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado. La ocupación máxima prevalece sobre el área de movimiento.

c) Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima en cada parcela es de 0,35 m²/m². Su índice concreto y los m² edificables en cada parcela se establecen en la columna 4 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de

EL SECRETARIO de 20

25 JUN 2002

DETO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES

d) Altura máxima

1. La altura máxima de la edificación se establece en 20 metros (5 plantas), reseñándose este parámetro en cada parcela en la columna 6 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

e) Plazas mínimas de aparcamiento y espacio de carga y descarga

1. Las plazas mínimas de aparcamiento cumplirán los estándares siguientes de una plaza/25 m²c. El número de plazas mínimas correspondientes a cada parcela se reseñan en la columna 7 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto, y se habrán de resolver en el interior de cada parcela.
2. El espacio de carga y descarga se justificará en cada caso, preveyendo en todo caso 2 plazas de carga y descarga para camiones por parcela de ordenación.

4.9.5. Condiciones paisajísticas**a) Plantaciones**

1. Además de lo establecido en el Plano de Ordenación y la Guía de Diseño los aparcamientos de vehículos se resolverán con arbolado mínimo a razón de 1 unidad por cada 100 m² aproximadamente. Todo el arbolado tendrá un alto desarrollo desde el momento de su plantación y contará con red de riego automática.

b) Vallado exterior y cerramientos interiores

1. El vallado exterior y los cerramientos interiores se realizará según las diversas opciones establecidas en la Guía de Diseño para estas parcelas o mediante adaptaciones específicas que a juicio de la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto resulten compatibles con los del conjunto, recomendándose un diseño específico, con base vegetal en el caso de integración de toda la manzana. La altura media de los cerramientos interiores entre parcelas y del vallado exterior, será de 2 metros, sin que en ningún punto de su desarrollo se pueda superar la cota de 2,5 metros, (medidos desde el punto más bajo) excepto en los casos aislados en que el PU haya previsto escalonamientos altimétricos entre parcelas, en los que se podrá superar dicha cota con elementos no opacos (metálicos o vegetales).
2. En el caso de que en toda una manzana el/los propietarios deseen establecer una valla exterior de diseño propio, ello será posible y cuando, a juicio de la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto considere que dicho diseño resulta integrable con la margen del conjunto de AA1.

DILIGENCIA

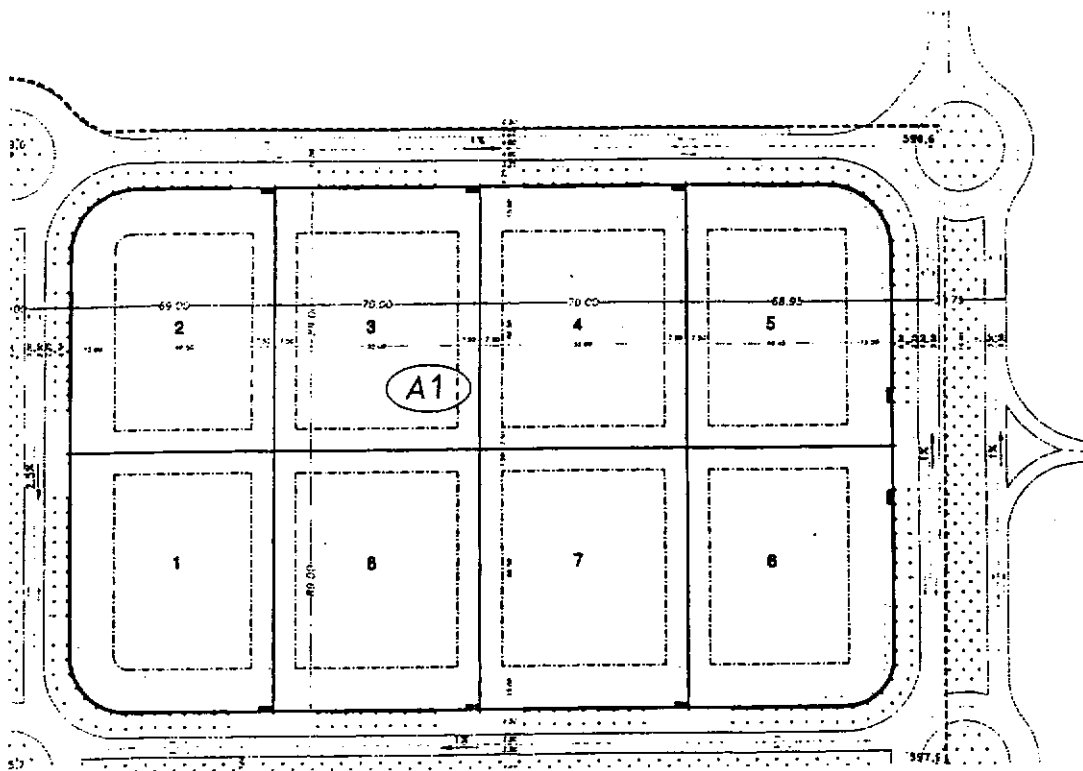
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002
DEPTO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES



IDENTIFICACION Y PRINCIPALES DATOS DE LAS PARCELAS DE LA ORDENACION BASICA															
0-IDENTIFICACION		1-SUPERFICIE		2-AREA DE MOVIMIENTO		3-OCUPACION MAX.		4-EDIFICABILIDAD MAX.		5-ORDENANZA		6-ALT. MAX.		7-APARC.	
SE-MANZ.	Nº PARCELA	m2 suelo	A	B	a	b	m2 suelo	COEF.	m2	m2/m2	m2c	orden	plazas	m2 plazas	
A1	1	6.055,60	89,00	89,00	66,50	46,50	3.092	0,35	2.119	0,25	2.119	CYT	20	5	85
	2	6.042,24	89,00	69,00	66,50	46,50	3.092	0,35	2.115	0,25	2.115	CYT	20	5	85
	3	6.230,00	89,00	70,00	66,50	55,00	3.658	0,35	2.181	0,25	2.181	CYT	20	5	87
	4	6.230,00	89,00	70,00	66,50	55,00	3.658	0,35	2.181	0,25	2.181	CYT	20	5	87
	5	6.037,82	89,00	69,95	66,50	46,45	3.089	0,35	2.112	0,25	2.112	CYT	20	5	85
	6	6.078,58	89,00	68,85	66,50	46,45	3.086	0,35	2.128	0,25	2.128	CYT	20	5	85
	7	6.230,00	89,00	70,00	66,50	55,00	3.658	0,35	2.181	0,25	2.181	CYT	20	5	87
	8	6.230,00	89,00	70,00	66,50	55,00	3.658	0,35	2.181	0,25	2.181	CYT	20	5	87
TOTAL CYT. A1		49.134,26									17.199				

MANZANA A-1

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.10. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS INTERNOS DEL AAI (EYS).

4.10.1. Ámbito

1. Parcelas (B1-1; B2-3; C1-1; y C2-3) contenidas en las manzanas B y C (ver Plano y "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjuntos al final de este apartado).
2. Estas parcelas se desarrollan con carácter de reserva obligatoria para garantizar que en todo caso exista un mínimo de servicios a las personas y empresas en todos las Áreas de Actividad. Su edificabilidad, dado su carácter de actividad complementaria se imputa al uso característico correspondiente, en este caso el industrial. (Art 3.2.4. del PP1)

4.10.2. Uso característico, compatibles e incompatibles

a) Uso Característico de Equipamientos y servicios internos

1. Es el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y las empresas, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor (limitado), servicios dotacionales, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros. Contempla las siguientes actividades:
 - a) Hospedaje.
 - b) Comercio mayorista y minorista, este último con la limitación de no superar el 10% de su superficie a uso alimentario.
 - c) Oficinas, servicios y salas de reunión.
 - d) Dotacional.

b) Usos compatibles

1. Gasolineras y servicios al automóvil siempre que cumplan las condiciones de seguridad y compatibilidad requeridas por el Ayuntamiento de Pinto.
2. Las actividades molestas que respondiendo al Uso Característico, cuenten con medidas correctoras que normalicen su impacto, cumpliendo los requerimientos legales generales, regionales y municipales.
3. Los usos compatibles podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002
DPTO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES

c) Usos incompatibles

1. Actividades, insalubres, nocivas, y peligrosas.
2. Actividades incompatibles con las condiciones ambientales y contraincendios exigidas por la normativa vigente o solicitadas por la CAM.

4.10.3. Parcelas de ordenación y mínima**a) Parcelas de ordenación**

1. Son las parcelas establecidas en el Plano 5.4. a efectos de ordenación y funcionales (Aptdo. 4.3.1.1.). Sus dimensiones se informan en la columna 1 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto. Dichas parcelas pueden alterarse en los casos contemplados en el Aptdo 4.1.6. pero garantizando la reserva de suelo correspondiente.

b) Parcelas mínimas

1. Son las parcelas mínimas que se pueden obtener en base a mantener, o subdividir, a efectos de parcelación las parcelas de ordenación y habrán de cumplir las condiciones expuestas en el Aptdo. 4.3.1.2. Tendrán una superficie mínima de 2.000 m².

4.10.4. Condiciones de edificación**a) Posición de la edificación**

1. La posición de la edificación en la parcela queda definida por el Área de Movimiento y los retranqueos correspondientes con la excepción planteada en el Aptdo 4.4.1.2. Dichos parámetros se recogen para cada parcela en el Plano 5.4. y en la columna 2 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

b) Ocupación máxima

1. La ocupación máxima por la edificación en planta baja es del 30%. Su superficie se establece en cada parcela en la columna 3 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado. La ocupación máxima prevalece sobre el área de movimiento.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

DPTO. DE URBANISMO

ARNAIZ CONSULTORES

c) Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima en cada parcela es de 0,50 m²/m² en las parcelas B1-1 y C1-1, y de 0,35 m²/m² en las parcelas B2-3 y C2-3. Su índice concreto y los m² edificables en cada parcela se establecen en la columna 4 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

d) Altura máxima

1. La altura máxima de la edificación se establece en 15 metros (3 plantas) reseñándose este parámetro en cada parcela en la columna 6 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto al final de este apartado.

e) Plazas mínimas de aparcamiento y espacio de carga y descarga

1. Las plazas mínimas de aparcamiento cumplirán los estándares siguientes de una plaza/25 m²c, preveyendo también el aparcamiento de camiones. El n° de plazas mínimas correspondientes a cada parcela se reseñan en la columna 7 del "Cuadro de identificación y principales datos de las parcelas de la Ordenación Básica" adjunto, y se habrán de resolver en el interior de cada parcela.

4.10.5. Condiciones paisajísticas**a) Plantaciones**

1. Según lo establecido en el Plano de Ordenación y la Guía de Diseño. Los aparcamientos de vehículos se resolverán con arbolado mínimo a razón de 1 unidad por cada 100 m² aproximadamente. Todo el arbolado tendrá un alto desarrollo en el momento de su plantación y contará con red de riego automática.

b) Vallado exterior y cerramientos interiores

1. El vallado exterior y los cerramientos interiores se realizará según las diversas opciones establecidas en la Guía de Diseño para estas parcelas. La altura media de los cerramientos interiores entre parcelas y del vallado exterior será de 2 metros, sin que en ningún punto de su desarrollo se pueda superar la cota de 2,5 metros (medidos desde el punto más bajo), excepto en los casos aislados en que el PU haya previsto escalonamientos altimétricos entre parcelas, en los que se podrá superar dicha cota con elementos no opacos (metálicos o vegetales).

DILIGENCIA

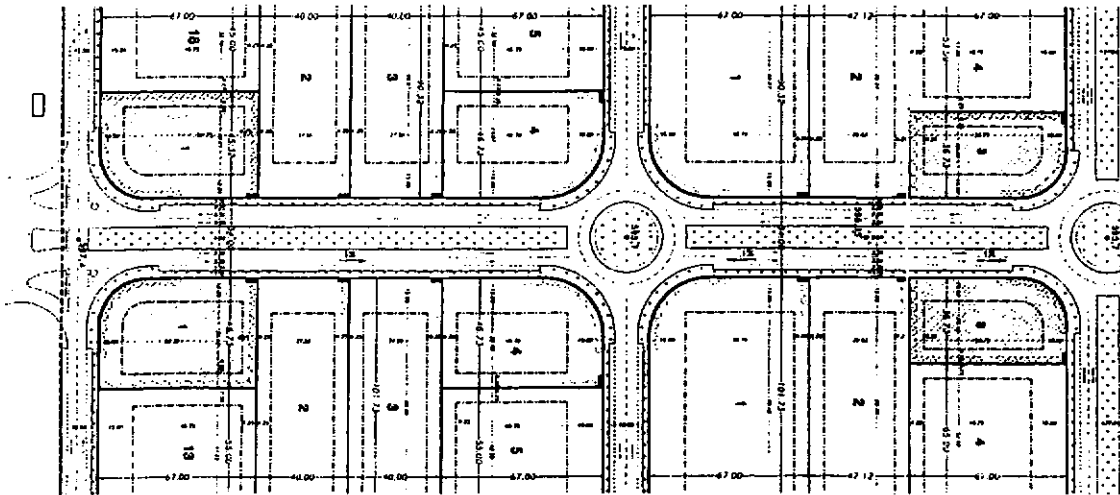
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO



IDENTIFICACION Y PRINCIPALES DATOS DE LAS PARCELAS DE LA ORDENACION BASICA																	
4-IDENTIFICACION		1-SUPERFICIE				2-AREA DE MOVIMIENTO		3-OCUPACION MAX.		4-EDIFICABILIDAD MAX.		5-ORDENANZA		6-ALT. MAX.		7-APARC.	
SEMANZ	Nº PARCELA	m2 base	a	b	c	d	m2 base	COEF.	m2	m2/m2	m2	ordenanza	alt. max.	plazas	m2 plazas	m2 plazas	
C1	1-SERVICIOS	3.949,08	87,00	48,73	80,73	30,48	1.828	0,30	516	0,50	1.823	EVS	18	3	81		
C2	2-SERVICIOS	2.212,06	87,00	36,73	56,73	30,48	1.028	0,30	312	0,30	824	EVS	15	3	23		
B1	1-SERVICIOS	2.880,31	87,00	45,32	66,73	37,37	1.483	0,30	441	0,50	1.476	EVS	15	3	48		
B2	2-SERVICIOS	2.374,06	87,00	38,73	56,73	30,48	1.033	0,30	312	0,30	831	EVS	15	3	23		
TOTAL m2s:		10.725,48									6.680						

PARCELAS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.11. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS DE USO DE ACTIVIDADES INTEGRADAS (A1)

4.11.1. Ámbito y definición

1. Posibilidad de desarrollar esta Ordenanza de forma alternativa en las manzanas A1 y A2 vía Estudio de Detalle.
2. Su definición concreta de esta ordenanza se desarrollará en el propio Estudio de Detalle, incorporando las especificaciones aquí expuestas.

4.11.2. Uso característico, compatibles e incompatibles

a) Uso Característico de Actividades Integradas

1. Es el uso que permite integrar las actividades contempladas en Industria (Grado I) y Comercial y Terciario, y tiene por finalidad la prestación de servicios integrados al público y las empresas. Su contenido concreto se desarrollará en el Estudio de Detalle.

b) Usos compatibles

1. Los usos compatibles serán los correspondientes al de Industria (Cuadro 1) y Comercial y Terciario y podrán concentrarse de forma integrada o exenta en el edificio o parcela correspondiente, pero no podrán establecerse de forma exclusiva o dominante en parcela independiente.
2. Las actividades molestas e insalubres correspondientes al Uso Característico que con medidas correctoras normalicen su impacto, cumpliendo los requisitos legales generales, regionales y municipales.

c) Usos incompatibles

1. Actividades, nocivas, y peligrosas.
2. Actividades incompatibles con las condiciones ambientales y conraincendios exigidas por la normativa vigente o solicitadas por la CAM.

4.11.3. Parcelas de ordenación y mínima

A determinar por el ED.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

III: GUÍA DE DISEÑO

ÍNDICE

- 4.12. DEFINICIÓN DE LA GUÍA DE DISEÑO
- 4.13. GESTIÓN Y, CAMBIOS EN LA GUÍA DE DISEÑO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ARNALIZ CONSULTORES

cl SAMARIA, 6 bajo - 28009 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO

tl. (91) 504.06.18 fx. 504.58.96

III. GUÍA DE DISEÑO

4.12. DEFINICIÓN DE LA GUÍA DE DISEÑO

1. La Guía de Diseño se concibe como un elemento específico para definir ciertos aspectos relacionados con detalles visuales y constructivos que no afectan a las determinaciones básicas del PE. Su contenido se refiere a los siguientes conceptos y carácter:

1.1. De obligado cumplimiento

- a) Elementos exteriores a las parcelas privadas: tratamiento de pavimentaciones, arbolado, bolardos y demás detalles visualizables del Proyecto de Urbanización (ver plano 5.14).

- b) Elementos interiores a las parcela privadas:

- b.1). Acceso, punto de acometidas, señalización y valla exterior (incluso rotulación) a vía pública (ver plano 5.14).

- El vallado exterior se plantea en base a las siguientes posibilidades:

Uso Industrial Grado I y II: Según modelo Guía de Diseño con posibilidad de cambio admitido por la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto para toda una manzana.

Uso Comercial y Terciario: Según diversas opciones de la Guía de Diseño o mediante adaptaciones admitidas por la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto, con posibilidad de cambio para toda una manzana.

Uso equipamientos y Servicios Internos: Según diversas opciones de la Guía de Diseño. Uso Actividades Integradas: Según diversas opciones de la Guía de Diseño o mediante adaptaciones admitidas por la Entidad Promotora y el Ayuntamiento de Pinto, con posibilidad de cambio para toda una manzana.

- b.2). Muros de separación a linderos laterales y traseros (ver plano 5.14)

- b.3). Arbolamiento en ciertas posiciones de cabecera

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002



1.2. De carácter indicativo

- a) Se aconseja la utilización de arbolamiento o pérgolas para protección de los aparcamientos internos en aquellas parcelas en que no es obligatorio.
- b) Sobre el diseño de las edificaciones:
- Tratamiento unitario de colores y materiales en nave y cuerpo de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como chapa y bloques de hormigón, preferentemente en colores claros o blanco, considerando los colores M vallado exterior general (ver plano 5.14) y con especial atención en las naves que forman fachadas con los viarios y los espacios exteriores.
 - Composición unitario de huecos de fachadas en naves y oficinas. Las carpinterías serán preferiblemente lacadas en colores armónicos con el conjunto.
 - Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitario e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posterior.
 - En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberían ser protegidas visualmente a base de celosías metálicas, armonizando con el conjunto.
 - Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar esta como una quinta fachada M edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
 - Se recomienda utilizar sistemas de riego automático y por goteo para el arbolado interior de las parcelas.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.13. GESTIÓN Y CAMBIOS EN LA GUÍA DE DISEÑO

1. La Guía de Diseño será gestionada por la Entidad Promotora en nombre de la CAM y del Ayuntamiento de Pinto. Dicha entidad informará a los propietarios de parcelas de sus obligaciones y de la forma de concretar en cada caso y a cada circunstancia su aplicación, pudiendo establecer en el marco contractual general, una fianza o aval para garantizar la correcta ejecución de las obras incluidas en la Guía de Diseño. Finalizadas las obras, la Entidad Promotora extenderá carta de cumplimiento de dichas consideraciones restableciendo las garantías establecidas a tal fin.
2. La Guía de Diseño podrá reajustarse por la Entidad Promotora sin modificar el Plan, debiendo dicha Entidad informar al Ayuntamiento de Pinto de la Guía de Diseño vigente en cada momento y de facilitarle informe favorable sobre su cumplimiento para la tramitación de cada Licencia correspondiente.
3. Una vez constituida la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, la Entidad Promotora podrá trasladar a aquella Entidad la gestión y supervisión relacionadas con la Guía de Diseño.

DILIGENCIA

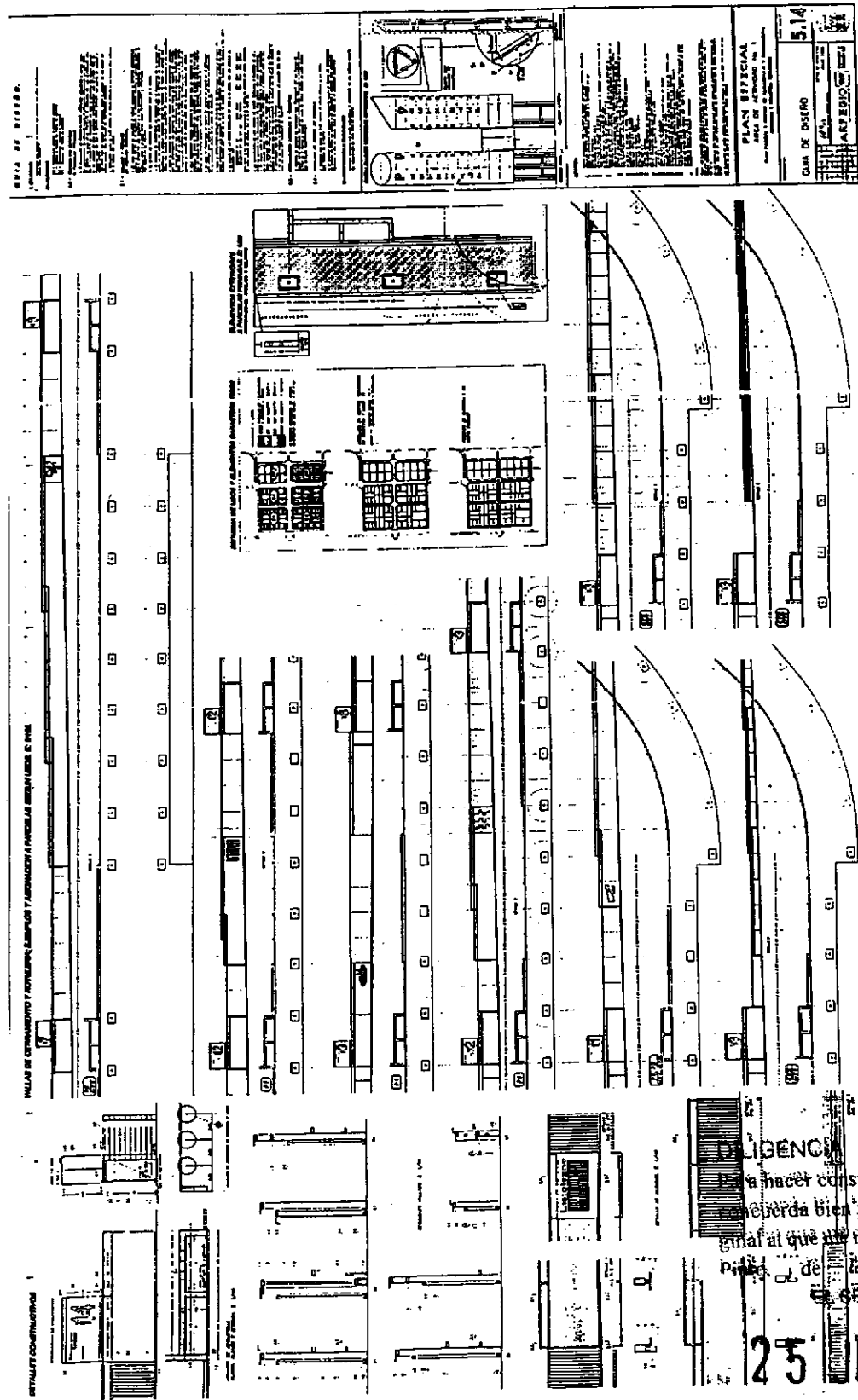
Para hacer constar que esta fotocopia
concorda bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto de 20
EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

DPTO. DE URBANISMO

ARNAL CONSULTORES



DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta foldeo para
 coincide bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remita.
 Pinto, de de 20

SECRETARIO

25 JUN 2002

**A.P.I.-2 POLÍGONO INDUSTRIAL LAS ARENAS – ORDENANZAS Y
CONDICIONES PARTICULARES**

CONDICIONES PARTICULARES DE INCORPORACIÓN.

El Polígono Industrial de Las Arenas, queda incorporado al Plan General con las condiciones particulares que se regulan en la Ficha de Ordenación y Gestión, y en las ordenanzas a que hace referencia dicha ficha, sin perjuicio de las aclaraciones que se efectúen en las Ordenanzas Particulares del Volumen 1 de las NN UU en cuanto al respeto de las condiciones específicas que regula el Plan Especial que dio origen a este ámbito.

El resto de las ordenanzas particulares son las que se reseñan en los apartados siguientes.

INDICE

CAPITULO I. MEMORIA	8
1. JUSTIFICACION Y OBJETO DEL P.E.R.I	9
1.1. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL	9
1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.E.R.I.	12
1.3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	15
1.4. DELIMITACION DEL AREA OBJETO DEL P.E.R.I.	15
2. INFORMACION URBANISTICA	16
2.1. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	16
2.1.1. Planeamiento vigente	16
2.1.2. Normativa procedente del planeamiento de Rango Superior	16
2.2. ANALISIS TERRITORIAL	24
2.3. MEDIO FISICO Y CONDICIONES AMBIENTALES	24
2.4. ESTRUCTURA URBANA	26
2.5. EL TEJIDO INDUSTRIAL TIPOLOGIA Y USOS DE LA EDIFICACION	27

1

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

SECRETARIO

2.6.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	28
2.7.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	31
2.7.1.	Red viaria	31
2.7.2.	Red de abastecimiento de agua	31
2.7.3.	Red de saneamiento	32
2.7.4.	Red de distribución de energía eléctrica	32
2.7.5.	Red de alumbrado público	33
2.7.6.	Telefonía	33
3.	MEMORIA DE ORDENACION	35
3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION	35
3.1.1.	Objetivos de la ordenación propuesta	35
3.1.2.	Elementos estructurantes de la propuesta	36
3.1.3.	Coherencia e integración con las determinaciones del planeamiento	38
3.2.	INFRAESTRUCTURAS DE LA ORDENACION PROPUESTA	38
3.2.1.	Red viaria	38
3.2.2.	Red de abastecimiento de agua	39
3.2.3.	Red de saneamiento	39
3.2.4.	Suministro de energía eléctrica	40
3.2.5.	Alumbrado público	40
3.2.6.	Telefonía	41
3.3.	CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA	
	CUADROS DE SUPERFICIES	43

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fíelmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO II. PLAN DE ETAPAS	45
1. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION	46
2. SISTEMA DE ACTUACION	46
3. ETAPAS Y FASES	46
4. PLAZOS	47
5. ALTERACION DE LAS PREVISIONES TEMPORALES	47
CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	48
1. COSTES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	49
2. COSTES DE REPARCELACION ECONOMICA	50
3. HONORARIOS	50
4. RESUMEN GENERAL DE COSTES	50
5. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA. VIABILIDAD Y MEDIOS	51
6. ESTIMACION DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	51
CAPITULO IV. ORDENANZAS	60
1. DISPOSICIONES GENERALES	66

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

2007
25

2.	DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.	73
3.	REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	76
4.	CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA	78
4.1.	CONDICIONES DE URBANIZACION	78
4.2.	CONDICIONES DE PARCELACION	89
4.3.	CONDICIONES DE LA EDIFICACION	90
4.4.	CONDICIONES DE LOS USOS	92
4.5.	CONDICIONES ESTETICAS	93
4.6.	PROTECCION CONTRA INCENDIOS	96
4.7.	CONDICIONES HIGIENICAS	98
5.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	103
5.1.	INDUSTRIA AISLADA	105
5.2.	MINIPOLIGONOS	110
5.3.	INDUSTRIA ADOSADA	116
5.4.	TERCIARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS	120
5.5.	HOSTELERIA	125
5.6.	ESPACIOS LIBRES DE USOS PUBLICO	129
5.7.	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	131
6.	ANEXO DE LAS ORDENANZAS	132

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO V. PLANOS

- I. INFORMACION URBANISTICA**
- I.1. AMBITO DEL PERI Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION**
- I.2.1 CLASIFICACION DEL SUELO. MODIFICACION DEL P.G.O.U.**
- I.2.2 CALIFICACION DEL SUELO. MODIFICACION DEL P.G.O.U.**
- I.3. ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO**
- I.4. CATASTRAL**
- I.5. USOS EXISTENTES**
- I.6. INFRAESTRUCTURAS. Red viaria. Patología.**
- I.7. INFRAESTRUCTURAS. Red de abastecimiento y Red de saneamiento.**
- I.8. INFRAESTRUCTURAS. Red de energía eléctrica y alumbrado público.**
- I.9. INFRAESTRUCTURAS. Telefonía.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUL 2002

P. PLANOS DE PROPUESTA

- P.1. CALIFICACION Y USOS PROPUESTOS.
- P.2. ZONAS DE ORDENANZA
- P.3. ALINEACIONES
- P.4.1 ACCESOS GENERALES
- P.4.2 RED VIARIA
- P.4.3 RED VIARIA. Perfiles transversales
- P.4.4 RED VIARIA. Perfiles transversales
- P.5. INFRAESTRUCTURAS. Red de abastecimiento y red de saneamiento.
- P.6. INFRAESTRUCTURAS. Red de energía eléctrica.
- P.7. INFRAESTRUCTURAS. Red de alumbrado público
- P.8. INFRAESTRUCTURAS. Telefonía.
- P.9. PLAN DE ETAPAS.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmnte con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

**ANEXO 1. INFORME DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS
AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL**

**ANEXO 2. ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO
DE APROBACION INICIAL**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiémente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO I. MEMORIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

1. JUSTIFICACION Y OBJETO DEL P.E.R.I.

1.1. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

Como consecuencia de las alegaciones presentadas por los particulares en el preceptivo período de Información Pública, abierto tras la Aprobación Inicial del Plan Especial de Reforma Interior del polígono Industrial las Arenas de Pinto, así como de las numerosas reuniones mantenidas entre representantes del Ayuntamiento de Pinto, Conserjería de Economía de la Comunidad de Madrid -representada por Imasa-, y de la Comunidad de Propietarios del polígono de las Arenas de Pinto, se han producido las modificaciones del documento del Plan Especial de Reforma Interior con Aprobación Inicial que a continuación se enumeran y justifican, quedando incorporadas en la redacción del presente documento del citado P.E.R.I., para su Aprobación Provisional.

REAJUSTES EN LAS DELIMITACIONES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA

Los diversos reajustes que se han producido en las diferentes Zonas de Ordenanza establecidos en el documento del P.E.R.I. con Aprobación Inicial, son los siguientes:

TERCIARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

En la Zona que corresponde a la confluencia de las calles de Las Arenas y del Pozo, se procede a la exclusión de una de las parcelas -referencia catastral nº 1683514- de esta Zona de Ordenanza, incluyéndose en la Zona de Ordenanza correspondiente a Industria Aislada. Dicho cambio de calificación se produce dado que se trata de una parcela ligada a la actividad industrial desarrollada en la parcela contigua, necesaria para la misma, y dado que dicho cambio no producirá alteraciones significativas en orden a la consecución de los Objetivos del Plan Especial de Reforma Interior.

En la otra zona delimitada, entre las calles de Ronda nueva prolongación de Río Ter y del Río, se cambia de Zona de Ordenanza, incorporándose a la correspondiente a Industria Aislada, aunque manteniendo la posibilidad de un desarrollo alternativo de Terciario Industrial o Centro Integrado de Servicios, siendo necesario en caso de optar por el

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

mismo, la redacción del correspondiente Estudio de Detalle. El mantener la doble posibilidad de desarrollo alternativo del Terciario Industrial e Industria Aislada, obedece por una parte a la necesidad de introducción y regulación de determinados usos complementarios a la actividad industrial en el polígono; y por otra, dado el escaso interés y rechazo demostrado por la iniciativa particular a lo largo del proceso de participación en promover este tipo de actuaciones, permitir al menos un desarrollo industrial que garantice la correcta resolución de la estructura del área.

INDUSTRIA AISLADA

Supresión de los dos grados establecidos para su desarrollo, refundiéndolos en un solo grado, para el que se definen los parámetros urbanísticos a que se ha de atener el desarrollo de las parcelas y edificaciones. Dado el relativo grado de homogeneidad consolidado en los desarrollos edificatorios del área, se uniforman y simplifican los criterios a aplicar en la zona.

La parcela situada en el nuevo suelo clasificado como urbano por la Modificación Puntual del P.G.O.U. -de referencia catastral P.5 32 a-, que en su extremo Nordeste aparecía asignado a la Zona de Ordenanza de Minipolígono con desarrollo alternativo de Industria Aislada en el documento de Aprobación Inicial del P.E.R.I., pasa a incorporarse a la Zona de Ordenanza de Industria Aislada con desarrollo alternativo de Minipolígono, sujeto a la redacción de Estudio de Detalle en caso de optar por este desarrollo. Dicho cambio obedece a criterios de coherencia, ya que en esta parcela se permite el desarrollo directo de la Industria Aislada, mientras que en caso de optar por el desarrollo de Minipolígono, es preceptivo la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

SUPRESION DE LAS AREAS SUJETAS A ORDENANZA DE SUSTITUCION

Las áreas delimitadas en el documento de Aprobación Inicial del P.E.R.I. como de Ordenanza de Sustitución, pasan a incorporarse a la Zona de Ordenanza correspondiente a la Industria Adosada. Dicha incorporación obedece al grado de consolidación de esta tipología alcanzado por el desarrollo edificatorio y la fragmentación de propiedad existente, que harían cuando menos, bastante compleja la transformación del conjunto a otras tipologías mas idóneas para el conjunto.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

INDUSTRIA ADOSADA

Se incorpora a esta Zona de Ordenanza, además de las parcelas comentadas anteriormente, la parcela situada al norte de la calle de Ronda -de referencia catastral nº 1683506-, como consecuencia de la concesión previa de una licencia de edificación acorde a esta tipología; y parte de la parcela -de referencia catastral nº 2184801- situada en el extremo norte de la calle del Río.

AJUSTE EN LA DELIMITACION DE LA ZONA VERDE DE PROTECCION

Se produce un reajuste de los linderos correspondientes al extremo nordeste de la Zona Verde de Protección del Arroyo Culebro, con objeto de regularizar y adaptar los límites a los linderos catastrales existentes en esa parcela -de referencia catastral nº 2184801-. Dicha regularización no afecta a la consecución de los objetivos previstos para la mencionada Zona Verde de Protección, permitiendo una utilización mas racional de la parcela destinada al uso industrial.

ADAPTACION DE LAS CONDICIONES DE LAS ORDENANZAS

De resultas de las conversaciones mantenidas entre representantes de Irmasa-Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid-, Ayuntamiento de Pinto y Comunidad de Propietarios del Polígono las Arenas, se ha optado por acercar los distintos parámetros correspondientes a las Condiciones de Parcelación, Edificación de las Parcelas, Composición de las Parcelas y Composición de la Edificación, de las condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenanza, a los máximos permitidos por las Determinaciones establecidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior. Dicha modificación se efectúa con objeto de dotar de mayor viabilidad al desarrollo del P.E.R.I.

En consecuencia se produce la incorporación de los nuevos parámetros acordados a la documentación del Plan Especial de Reforma Interior, en el Capítulo IV "Ordenanzas", apartado 5 "Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza".

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

Por otra parte en el Capítulo IV "Ordenanzas", apartado 1 "Disposiciones Generales", artículo 5.3. "Causas de Fuera de Ordenanza. Actuaciones Permitidas y Prohibidas", se ha procedido a la agrupación por bloques homogéneos de determinadas causas de Fuera de Ordenanza, permitiendo ajuste menos restrictivo y una mayor simplicidad de interpretación de las actuaciones permitidas y prohibidas en las edificaciones que se encuentren en la mencionada situación.

DEFINICION DE UNIDADES DE ACTUACION

Dadas las características particulares que se producen en el Ambito a desarrollar mediante el Plan Especial de Reforma Interior, en el que aún teniendo la clasificación de Suelo Urbano la totalidad del ámbito, existen de hecho dos situaciones diferenciadoras en cuanto a la consolidación del mismo, se ha considerado oportuno la delimitación de dos Unidades de Actuación, con objeto de permitir una mayor simplicidad de las tareas de gestión y ejecución, tanto del Proyecto de Reparcelación como del Proyecto de Urbanización, de manera que permita un reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

La delimitación de las mismas queda recogida en el plano P.9 "Plan de Etapas" correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior, y corresponde una de ellas a la delimitación del Suelo Urbano previa a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, y la otra al nuevo suelo clasificado como Urbano por la citada Modificación.

1.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.E.R.I.

El objeto del Plan Especial de Reforma Interior es la recualificación del polígono industrial Las Arenas, enclavado en el Municipio de Pinto.

Este Plan Especial se realiza como desarrollo de las especificaciones contenidas en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, cuya tramitación es paralela al P.E.R.I.

El polígono de "Las Arenas" es una concentración industrial apoyada en la Nacional IV

DILIGENCIA

Da fe y constancia que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de *[Firma]* de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

brindaría un nuevo incremento de la accesibilidad tanto hacia la conurbación industrial del Sur, como hacia el Corredor y las restantes áreas industriales de la Comunidad de Madrid.

Frente a estos elementos favorables, cobra mayor relevancia la situación sumamente deficiente de este área industrial.

Las insuficiencias descritas, concepciones de planificación y diseño hoy inadecuadas, así como estándares obsoletos, han dado lugar a un espacio carente de determinados elementos necesarios para estructurar el polígono y desarrollar eficientemente las actividades productivas, que una economía moderna reclama.

La readecuación de estas áreas industriales es en consecuencia una necesidad de la política urbanística, tanto desde el punto de vista de la calidad reclamada hoy para el medio ambiente urbano, como desde el punto de vista de la eficiencia productiva de las actividades industriales instaladas y la calidad de vida de los trabajadores que desarrollan su actividad en las mismas.

Hoy existen condiciones y requerimientos que facilitan esta tarea de readecuación ambiental. Por una parte, las condiciones económicas generales, y las de la industria en particular, han mejorado en estos últimos años, lo que hace más viables y más necesarias, estas intervenciones de urbanización y equipamiento de las áreas industriales.

Pero además la existencia actualmente del Programa de Rehabilitación Integral de Áreas Industriales -P.R.I.A.I.- por parte de la Comunidad de Madrid, mediante el apoyo financiero y de gestión a los municipios, incrementa considerablemente en términos técnicos y económicos la viabilidad de la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior, permitiendo cumplir el requerimiento de factibilidad que la Ley exige para estos planes.

En este marco, el Plan tiene como objetivo garantizar los servicios urbanos necesarios para el correcto funcionamiento de un área industrial (viario, saneamiento, agua, etc.), así como dotarlo de la calidad ambiental necesaria para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales, de servicios a la producción y distribución de mercancías,

desarrollando los objetivos del Planeamiento General.

1.3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El presente proyecto tiene por objeto la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del polígono Las Arenas, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, actualmente en trámite, contempla el desarrollo del citado polígono mediante un Plan Especial de Reforma Interior cuyo objetivo ha de ser la reordenación urbanística y la reurbanización del polígono.

Desde esta óptica, el P.E.R.I. tiene por objeto garantizar la dotación de infraestructuras y la calidad ambiental necesarias para un correcto funcionamiento de las actividades industriales, desarrollando los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana.

Las determinaciones particulares para el desarrollo de este ámbito están descritas en la ficha correspondiente de la Modificación del P.G.O.U., que se tramita simultáneamente con este Plan Especial de Reforma Interior.

Este P.E.R.I. recoge las condiciones para la redacción del planeamiento establecidas en la modificación del P.G.O.U., no contradiciendo las determinaciones generales del mismo.

1.4. DELIMITACION DEL AREA OBJETO DEL P.E.R.I.

El área del Plan Especial de Reforma Interior viene definida por la modificación del Plan General de Pinto, plano I-1 de este documento, y corresponde a un área de suelo urbano cuyo desarrollo se remite a un Plan Especial de Reforma Interior, siendo de aplicación transitoria la ordenanza ZUI. 1 para áreas industriales en su grado 2º, que se recoge en el punto 2.1.2. de la Memoria de Información de este Plan Especial de Reforma Interior.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el término municipal de Pinto está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 5 de julio de 1990.

En la actualidad está en tramitación una modificación del P.G.O.U. que afecta a la delimitación del P.E.R.I., ampliando su ámbito mediante el cambio de clasificación de una parcela de suelo no urbanizable al Noreste, y la inclusión de la banda de terreno comprendida entre el límite actual del polígono y el Arroyo Culebro.

El Programa de Actuación del P.G.O.U. incluye el desarrollo de este P.E.R.I. en el primer cuatrienio, mediante iniciativa pública.

2.1.2. NORMATIVA PROCEDENTE DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan General establece una ordenanza industrial específica para el Polígono Las Arenas, de aplicación directa hasta la redacción del Plan Especial de Reforma Interior.

ORDENANZA Z.U.I.

DEFINICION

Corresponde a los polígonos industriales de la Estación y Las Arenas.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CLASIFICACION

Se distinguen 2 grados:

Grado 1.- Polígono de la Estación

A. Industria aislada o pareada.

B. Industria adosada.

Grado 2.- Polígono de Las Arenas.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las especificadas en el plano correspondiente.

ALTURA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 10,5 m. exceptuándose los elementos de sistema productivo que requieran mayor altura.

No se especifica altura mínima.

CHAFLANES

Serán los indicados en el Plano de Alineaciones.

DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS

La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de edificación será como mínimo igual a seis metros. Esta distancia mínima no será de aplicación en edificaciones que formen conjunto dentro de una misma parcela y para una única industria o instalación. En el grado 1º B se permite la edificación de instalaciones adosadas. En el grado 1º A se permite la edificación de instalaciones pareadas.

DILIGENCIA.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2007

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable será de 5 m³/m² ó 1 m²/m² sobre parcela edificable.

FACHADA MINIMA

La fachada mínima será de 14 m. en grado 1º A y 2º. En el grado 1º B, será de 10 metros.

FONDO EDIFICABLE

No existen más limitaciones del fondo edificable que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos.

OCUPACION DE PARCELA

La ocupación de parcela será del 80%. En áreas remitidas a PERI la ocupación será del 60%.

PARCELA MAXIMA

No existe limitación de parcela en el grado 2º, en el grado 1º será de 20.000 m².

PARCELA MINIMA

La parcela mínima será de 500 m² en grado 1º y 1.500 m² en grado 2º, permitiéndose segregaciones de partes de un mismo edificio hasta un mínimo de 250 m² en grado 1º y 400 m² en grado 2º. Los edificios segregables no podrán tener una longitud superior a los 100 metros, ni se permitirán adosamientos por el lindero posterior.

RETRANQUEOS

Se exigirá un retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior de 3,5 metros, salvo que no existiera separación (valla o similar) entre retranqueos de parcelas colindantes, siendo común el espacio comprendido entre las edificaciones, en cuyo caso el retranqueo podrá reducirse a 3 m. Podrá suprimirse el retranqueo lateral si existiera acuerdo entre

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de [firma] de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2007

propietarios colindantes reflejado en documento notarial para construcción de edificios adosados, o se trate de actuaciones unitarias de construcciones segregables.

En conjuntos de más de dos industrias de nueva creación el retranqueo mínimo será de 5 m. con la salvedad indicada en el párrafo anterior.

Cuando la industria presente riesgo de incendio, el retranqueo de los linderos se elevará a 8 metros sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de la NBE-CPI.91.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

- A alineación exterior.

PERMITIDO

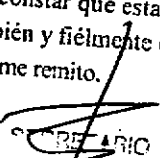
- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso vehículos.
- Carga-descarga.

NO PERMITIDO

- Almacenaje de cualquier tipo.
- Instalaciones auxiliares.
- Construcciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlado

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- A linderos laterales y trasero:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso vehículos.
- Carga-descarga.
- Instalaciones auxiliares.

NO PERMITIDO

- Obstaculizar el paso de vehículos.
- Construcciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlados.
- Almacenamiento.

SALIENTES Y VUELOS

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

VIALES

La anchura de los viales será la especificada en el plano correspondiente. Para apertura de nuevas vías el ancho mínimo será de 16 m.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

ALMACENES.- Permitidos los tipos D, E en todos los grados y B, C en el grado 1º y F en el grado 2º.

ASISTENCIAL.- Uso prohibido.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

COMERCIAL.- Permitido en sus categorías E1, E2, y E3 y en su categoría A en grado 1º B. Asimismo se permite la venta de productos fabricados "in situ" y la instalación de un restaurante al servicio del polígono por cada 15.000 m2 construidos en una misma promoción o en varias, previa la presentación de la conformidad de las instalaciones colindantes a la parcela/promoción en la que se solicite la ubicación, así como la presentación de un Estudio de Viabilidad Urbanística en el que se indique el área del polígono abastecido, la conexión funcional con el centro de servicios del polígono si lo hubiere y las zonas de carga y descarga y aparcamientos en el interior de la parcela, con un mínimo de 1 plaza por cada 10 m2 de superficie de zona de servicio al público (comedores y espacios ligados a la barra del bar).

DEPORTIVO.- Permitido ligado a la actividad industrial.

DOCENTE.- Uso prohibido.

ESPECTACULOS.- Uso prohibido.

ESTACIONES DE SERVICIO.- Permitido.

GARAJE.- Permitido en sus categorías 3a, 4a, 6a y 7a en todos los grados y la 8a en el grado 2º.

APARCAMIENTO:

PLAZAS DE APARCAMIENTO: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para el siguiente estándar:

1 plaza/100 m2 construidos, mínimo.

ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA Y DESCARGA:

Deberán resolverse las necesidades de espacio para las operaciones de carga y descarga, en el interior de la parcela con la reserva al menos de 1 plaza vehículo industrial medio/empresa.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta diligencia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

INDUSTRIAL.- Permitido en sus categorías C, D, E en todos los grados, F en grado 1º A y 2º con las salvedades especificadas respecto a distancias a núcleos de población en la legislación vigente, A y B en grado 1º B.

HOSTELERO.- Uso prohibido, excepto en el centro de servicios del polígono si lo hubiere.

OFICINAS.- Permitido en todas sus formas.

RELIGIOSO.- Uso prohibido.

SALAS DE REUNION.- Permitido ligado a la actividad industrial.

SANITARIO.- Permitido en su categoría B1.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Permitido en sus categorías B3, C2 y E.

SOCIO-CULTURAL.- Permitido ligado a la actividad industrial.

VERDE.- Permitido.

AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse la plantación de al menos 1 árbol por cada 150 m2.

VIVIENDA.- Permitido exclusivamente para vigilancia de la instalación, una vivienda por cada 1.500 m2 de parcela y por instalación. En el grado 1º B se admite la construcción de una vivienda por instalación ligada a la misma y situada en la planta superior, así como viviendas unifamiliares adosadas en solares vacantes que vengan a consolidar conjuntos actualmente edificados con esta tipología.

NOTAS

- Las calles públicas o privadas interiores a parcelas, que den acceso a más de una industria (naves adosadas, naves en alquiler, etc.), deberán descontarse de la superficie de parcela para calcular la ocupación y su anchura mínima será de 16 m.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- El uso compatible de oficinas ligado a la instalación industrial no podrá consumir más del 20% del volumen construido en cada parcela ni ocupar más del 20% del suelo de la misma.
- El uso oficinas en edificio exclusivo no superará el 20% del volumen total construible del polígono.
- El uso Terciario de Servicios Públicos, en edificio exclusivo sólo se admite en centros de servicios del polígono, localizable previo el correspondiente Estudio de Impacto y de Estructura en y del polígono, respectivamente, tramitado como Estudio de Detalle.

Las determinaciones a que deberá ajustarse el centro de servicios del polígono serán:

Altura máxima: tres plantas - 12 m.

Ajardinamiento de parcelas - 1 árbol cada 80 m² de parcela.

Aparcamiento mínimo - 1 plaza por cada 40 m² construidos. Las necesidades para operaciones de carga y descarga se resolverán íntegramente en el interior de la parcela, con un mínimo de 1 plaza de vehículo industrial medio por cada 1.000 m² o fracción construidos.

Edificabilidad - 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

Ocupación máxima - 30%

Retranqueo : a linderos - 5,00 m.

Determinaciones de equipamiento - El centro de servicios estará integrado por los usos que, a título orientativo, se exponen a continuación y con el estándar que se indica que deberá concretarse por el Estudio de Detalle en base a las posibilidades prácticas de implantación y a las necesidades del polígono.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Superficie de parcela - 200 m²/Ha.

Restaurante - 12 m²/Ha.

Cafetería - 8 m²/Ha.

Terciario Industrial (bancos, oficinas, salas de reunión...) - 36 m²/Ha.

Hotelero - 1 hab. cada 5 Has.

Deportivo - 1% de la superficie del polígono.

2.2. ANALISIS TERRITORIAL

La localización del polígono Las Arenas se sitúa en el margen oriental de la Autovía de Andalucía, entre el Arroyo Culebro y la Cañada Real Galiana, en relativo aislamiento respecto al casco urbano y colindante a los desarrollos ligados a la Estrategia Territorial del Sur. El polígono está enfrentado (en el margen opuesto de la A-4) con el polígono industrial a desarrollar en la operación del eje del Culebro, con el que ahora está conectado por el cruce a desnivel existente sobre la autovía, y en un futuro lo estará por un nuevo paso elevado previsto en el Plan Parcial que desarrolla dicha operación.

La proximidad al trazado previsto para la M-50, al norte del polígono, facilitará un nuevo acceso a una vía de comunicación rápida con el conjunto metropolitano madrileño, mejorando notablemente la posición territorial del mismo.

Por otra parte por el lado Este limita con el Parque Regional del Sureste, de futura creación en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, actualmente en tramitación, que contribuirá a mejorar ambientalmente su situación.

2.3. MEDIO FISICO Y CONDICIONES AMBIENTALES

El polígono se sitúa en la zona comprendida entre el Arroyo Culebro y la Cañada Real Galiana, al Este de la Autovía de Andalucía (A-4). Se trata en su mayor parte de suelos

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

yesíferos a excepción de las inmediaciones del Culebro, donde está formado por depósitos aluviales procedentes del arroyo; en estos últimos y a pesar del alto grado de contaminación del agua, se desarrollan buenos pastos. Las parcelas situadas entre el arroyo y la vía pecuaria, no ocupadas por usos industriales, están dedicadas a cultivos de secano o pastos, y los terrenos exteriores a esta zona, formados exclusivamente por yesos, sin explotaciones agrícolas de secano.

Entorno ambiental del Polígono:

El polígono industrial, presenta unos límites muy claros definidos por elementos territoriales singulares. El límite Norte lo constituye el arroyo del Culebro, cuya recualificación paisajística debería desarrollarse en este tramo aprovechando la operación del eje del Culebro.

La Cañada Real Galiana constituye el otro elemento territorial singular que pone límite por el Este a posibles ampliaciones, y que, por tratarse de suelo público, ofrece la oportunidad de plantear una vía de cierre al polígono, que sea utilizada como vía alternativa de acceso al mismo para vehículos no motorizados y peatonal. En este sentido hay que resaltar el hecho de que esta vía pecuaria ha sido fijada como límite al Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama. Según el proyecto de Ley de creación del Parque, en tramitación en la Asamblea de Madrid, la zona del Parque colindante con el polígono quedará calificada como zona de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales, en la que la explotación agraria tradicional continuaría siendo la principal actividad.

Este hecho, aconseja que la propuesta en dicho límite Este del polígono pase por conjugar la existencia de la vía pecuaria, del futuro parque, y de un pequeño arroyo cuyo cauce ya ha sido modificado en una ocasión para la instalación de unas naves industriales.

Hay que destacar el hecho de que el arroyo no se concibe tanto como recuperación de un curso continuo de agua, sino como oportunidad para el desarrollo y conservación de una vegetación de sauces y chopos asociada al mismo, evitando la necesidad de riegos para su conservación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Con la recuperación de la Cañada se facilita un acceso alternativo del polígono, por lo que habrá que habilitar caminos de accesos transversales, desde ésta, al viario interior del mismo.

En cuanto a la problemática ambiental del polígono hay que resaltar la existencia de colectores que en la actualidad vierten al arroyo sin ningún tipo de depuración, de una escombrera situada en el extremo noroeste del polígono, así como la inexistencia de arbolado en la mayoría de los viarios interiores del polígono, y de áreas verdes.

Topografía:

El polígono se ubica en un terreno de topografía accidentada, con una zona elevada delimitada por las calles Las Arenas, del Río y Ronda, con caída hacia los bordes, por el lado Este hacia la Cañada Real y el Arroyo de los Prados, y por el Norte hacia el arroyo Culebro, dando lugar a calles transversales de acusada pendiente.

2.4. ESTRUCTURA URBANA

El polígono industrial Las Arenas se organiza a partir de un eje formado por las calles Las Arenas y del Río que, partiendo del nudo de acceso desde la Autovía de Andalucía (A-4), lo recorren longitudinalmente. Hacia el Norte la calle Ronda forma junto con las anteriores un precario anillo, que constituye el esquema básico de la estructura viaria del polígono.

Sobre estas calles se apoya un viario transversal, de carácter secundario, formado por las calles del Barranco, del Pozo, Alameda, Río Ter y Cerro de los Angeles, la primera coincidente con un camino hasta la Cañada Real y el resto en fondo de saco.

El polígono cuenta con una difícil accesibilidad, debido al deficiente diseño del paso a desnivel sobre la Autovía.

Este escaso desarrollo de la estructura viaria junto con la falta de cierre del viario existente, conlleva aparejado que todo el tráfico rodado pesado del polígono tenga necesariamente que apoyarse única y exclusivamente sobre el eje C/ de las Arenas y C/ del Río, que dado las características físicas que presenta el soporte, hace que se vea

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

seriamente comprometida la funcionalidad del eje.

Por otra parte cabe señalar que pese a la situación territorial de aislamiento con respecto al núcleo urbano, presenta una total carencia de todo tipo de espacios destinados a servicios, equipamientos, dotaciones y zonas verdes, que permitan dotar de una cierta articulación a la estructura urbana al conjunto.

2.5. EL TEJIDO INDUSTRIAL TIPOLOGIA Y USOS DE LA EDIFICACION

El polígono de Las Arenas es un conjunto industrial complejo en el que se entremezclan empresas de pequeña dimensión con empresas de tamaño medio y grande, tanto desde el punto de vista del empleo como de la dimensión de las plantas. En efecto el 60% de las plantas localizadas en el polígono tiene menos de 25 trabajadores, porcentaje que seguramente se ampliará si se tiene en cuenta el desarrollo de promociones de pequeñas naves sobre parcelas de media dimensión. Ello no obsta para que haya en el polígono cinco empresas mayores de 100 trabajadores, de las cuales tres tienen mas de 250 empleos.

El polígono es también variado desde el punto de vista sectorial. Desde empresas ligadas al sector agropecuario, a los parques de maquinaria, los pequeños talleres metálicos o las empresas de transporte, o las actividades relacionadas con la edición, el polígono presenta un muestrario de actividades muy amplio, donde destacan empresas como Bühler/Miag, Shell, Canzler Ibérica, CIMISA...

Desde el punto de vista sectorial predominan las manufacturas diversas, los servicios al transporte y en menor medida las manufacturas metálicas.

En cuanto a la tipología de los establecimientos pueden distinguirse fundamentalmente dos bloques. El de las industrias aisladas de cierta dimensión, que forman la trama originaria del polígono, y los conjuntos de naves/nido que son el resultado de promociones unitarias sobre la parcelación original.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Distribucion según actividad

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
sin datos	0	46	46.5	46.5	46.5
ind. agropecuarias	1	6	6.1	6.1	52.5
ind. basicas	2	4	4.0	4.0	56.6
manufacturas metálicas	3	8	8.1	8.1	64.6
otras manufacturas	4	14	14.1	14.1	78.8
construccion	5	2	2.0	2.0	80.8
s. comerciales	6	4	4.0	4.0	84.8
s. al transporte	7	14	14.1	14.1	99.0
s. a la produccion	8	1	1.0	1.0	100.0
TOTAL		99	100.0	100.0	

Distribucion según empleo

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
sin datos	0	53	53.5	53.5	53.5
<25 empleos	1	32	32.3	32.3	85.9
25/49	2	7	7.1	7.1	92.9
50/99	3	2	2.0	2.0	94.9
100/249	4	2	2.0	2.0	97.0
>250	5	3	3.0	3.0	100.0
TOTAL		99	100.0	100.0	

Distribucion según parcela

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
>1.000 m2	1	56	56.6	56.6	56.6
1000/2.000	2	5	5.1	5.1	61.6
2.000/5.000	3	14	14.1	14.1	75.8
5.000/10.000	4	9	9.1	9.1	84.8
10.000/25.000	5	11	11.1	11.1	96.0
25.000/50.000	6	4	4.0	4.0	100.0
TOTAL		99	100.0	100.0	

2.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo está formada por parcelas asimilables a cinco tipos diferentes:

- Parcelas correspondientes a naves adosadas, con superficies entre 600 m2 y 1200 m2.
- Parcelas de mediano tamaño, ocupadas por industrias aisladas, de superficies entre 1.500 m2 y 8.000 m2.
- Parcelas ocupadas por minipolígonos, con superficies entre 9.000 m2 y 15.000 m2.
- Parcelas de gran tamaño, con industria aislada o vacías, con superficies entre 9.000 m2 y 35.000 m2.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- Parcelas rústicas, de nueva incorporación, con una superficie de 20.000 m2 a 40.000 m2.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 58 b y 59 b del Reglamento de Planeamiento se incluyen en la documentación del Plan Especial, listado y plano catastral (1.4).

LISTADO DE PROPIETARIOS POLIGONO ARENAS.

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	DIRECCION	
79001	COMPAIR IBERICA	ARENAS	2
81009	UNION ALIMENTARIA SANDERS	ARENAS	3
81015	SITASA	ARENAS	3
79002	CANTIER IBERICA	ARENAS	4
81008	SISTEMAS TDM S.A.	C/ ARENAS	5
79017	C.E.B. NAVES IND. PINTO	C/ ARENAS	6
84001	TACHIRA S.A.	CTRA ANDALUCIA KM 18,00	0
83515	COMUNIDAD PROPIETARIOS COMPL. IND PINTO	C/ARENAS	1
79003	EMICA SERVICIOS S.A.	C/ALAMEDA	1
79014	GRAFICARTON S.A.	C/ALAMEDA	2
79016	METAL PORT.	C/ALAMEDA	2
79005	METAL PORT.	C/ALAMEDA	4
79000	EMETEC S.A.	C/ALAMEDA	4
79006	TRACCION Y MINERIA S.A.	C/ALAMEDA	3
79007	FILEASING S.A.	C/ALAMEDA	5
79012	COMERCIAL DE INDUSTRIAS S.A.	C/ALAMEDA	6
79008	CIRSA S.A.	C/ALAMEDA	7
79011	TELERADIO LEMA	C/ALAMEDA	8
79010	ECOPLAS S.A.	C/ALAMEDA	10
79009	TALLER DE PLASTICOS INDUSTRIALES	C/ALAMEDA	12
8407	EDIF. Y CONSTRUC. FABIAN GRANELL	C/RIO TER	1

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2184806	SOCIEDAD ASTURIANA DE TIERRAS	C/RIO TER	3
2184805	INTER. EQUIPOS NAVALES	C/RIO TER	5
3513	AUTOCLIMA	C/RONDA	1
1683512	ESPACIO EDITORIAL S.A.	C/RONDA	3
1683511	MAROIL	C/RONDA	5
1781010	COOPERATIVA IND. DE BODEGAS (C.I.B.)	C/RONDA	6
1683510	MARTINEZ, FRANCISCO	C/RONDA	7
1781011	COOPERATIVA IND. DE BODEGAS (C.I.B.)	C/RONDA	8
1683516	POLIEWSTER S.A.	C/RONDA	9
1781012	COOPERATIVA IND. DE BODEGAS (C.I.B.)	C/RONDA	10
1683509	REQUENA Y ALMAGRO	C/RONDA	11
1781013	COOPERATIVA IND. DE BODEGAS (C.I.B.)	C/RONDA	12
1683508	PRODUCTOS BITUMINOSOS	C/RONDA	13
1781014	COOPERATIVA IND. DE BODEGAS (C.I.B.)	C/RONDA	14
1781015	UNION ELECTRICA	C/RONDA	14
1683507	SOCIEDAD PETROLIFERA ESPAÑOLA SHELL	C/RONDA	15
1781002	IGLESIAS SEDAME, RAMON	C/RONDA	16
1683506	RUIZ CLAVIJO, MATIAS	C/RONDA	17
1781001	CIMISA (MAQUINARIA ELECTRICA)	C/RONDA	18
1683505	SABIDO PESQUERA, MANUEL	C/RONDA	19
1683504	SABIDO PESQUERA, MANUEL	C/RONDA	21
1683503	ILOK PEÑALBA, EVARISTA	C/RONDA	23
1683502	GRUPO FUSION S.A.	C/RONDA	25
1683501	ALVAREZ NEVADO, JOAQUIN	C/RONDA	27
1781007	GOMEZ ARROYO, AURELIO	C/ DEL RIO	1
1781017	PRESME	C/ DEL RIO	1
1679016	EL MATERIAL INDUSTRIAL C.I.A. S.A.	C/ DEL RIO	2
1781006	G.D.S. INMUEBLES LEASING	C/ DEL RIO	3
1781005	TRENCO S.A.	C/ DEL RIO	5
1781004	BECARA S.A.	C/ DEL RIO	7
4184803	LAZARO DOMINGUEZ, JOSE LUIS	C/ DEL RIO	8
1781003	BECARA S.A. DISTRIBUIDORA	C/ DEL RIO	9
2184802	RECUPERACIONES NIETO	C/ DEL RIO	10
2184808	NAVES DEL NORTE S.A.	C/ DEL RIO	15
2184811	NAVES DEL NORTE S.A.	C/ DEL RIO	19
2184801	NAVES DEL NORTE S.A.	C/ DEL RIO	21
2184809	JOSE REQUENA Y RAFAEL ALMAGRO	C/CERRO LOS ANGELES	2
2184812	JOSE REQUENA Y RAFAEL ALMAGRO	C/CERRO LOS ANGELES	4
1683519	SANCHEZ ARENAS, MARIANO Y OTRA	C/CERRO LOS ANGELES	5
1683518	COMERCIAL REYMA S.A.	C/CERRO LOS ANGELES	7
1683517	MONTILLA DE BOYOS, ANDRES	C/CERRO LOS ANGELES	9
1683516	CALIQUEIA	C/CERRO LOS ANGELES	11
1683515	ESTAÑOS MADRID S.A.	C/CERRO LOS ANGELES	13
1514002	UNION ELECTRICA	C/CAMINO DEL BARRANCO	4
1514003	CAVOSA C.I.A. AUX. VOLADURAS	C/CAMINO DEL BARRANCO	6
1781016	SITASA	C/RONDA	2
1514016	TACHIRA S.A.	C/CAMINO DEL BARRANCO	2
1683514	AUTOCLIMA	C/DEL POZO	2
1679005	RAFAEL ALMAGRO Y JOSE REQUENA RODRIGUEZ	C/RIO TER	4
1679004	RAFAEL ALMAGRO Y JOSE REQUENA RODRIGUEZ	C/RIO TER	2
184810	G.P. INVERSIONES	C/ DEL RIO	17
*****	BURLER-MIAG	C/ DEL RIO	6

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Firma de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2.7. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.7.1. RED VIARIA

La estructura viaria del polígono se organiza con un acceso único desde la Autovía de Andalucía (A.4), a través de la calle Las Arenas que continúa en su prolongación -la calle del Río-, y del que parte el restante viario sin continuidad entre sí, y con la práctica totalidad de las mismas en fondo de saco.

Cabe destacar que aparte de la pérdida de continuidad del viario, el dimensionado físico del soporte es escaso, encontrándose en el límite inferior de la funcionalidad.

El firme, en general está en mal estado, habiendo desaparecido en algunos tramos la capa de rodadura, y estando sin pavimentar otros.

Las aceras cuando existen, están muy deterioradas, principalmente debido a la invasión continua de vehículos.

Hay una total carencia de plazas de aparcamiento público en el viario.

2.7.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El polígono ha contado hasta hoy con un sistema de abastecimiento insuficiente, que eventualmente obligaba a captaciones individuales y depósitos particulares de regulación.

Actualmente, el Canal de Isabel II, entidad encargada del suministro y la distribución, está ejecutando un proyecto de red perfectamente adaptado a los estándares y normas de la entidad, cuyas obras están actualmente en marcha.

La toma de agua se produce a partir de la arteria metropolitana que discurre paralelamente a la carretera de Andalucía. De dicha arteria parte otra de menor índole y también paralela a N-IV, que abastece al polígono y las zonas anejas.

La red de distribución es mallada, discurriendo por una de las aceras, compuesta por

tuberías de fundición de diámetro, en general, de 150 mm.

La red cuenta con ventosas en los puntos altos e hidrantes subterráneos dispuestos a la distancia habitual.

El polígono no cuenta con red de riego.

2.7.3. RED DE SANEAMIENTO

Paralelamente a la ejecución de la red de abastecimiento, el Ayuntamiento está realizando las obras precisas para dotar al polígono de una red de saneamiento adecuada, conforme al proyecto municipal previamente redactado.

Se trata de una red de alcantarillado unitaria, compuesta por tuberías de hormigón vibropresado, cuyos colectores principales discurren por las calles de Ronda y las Arenas.

Tras la confluencia de ambos emisarios, previo aliviado de las aguas de crecida en la cámara dispuesta al efecto, vierten sus aguas al emisario del Culebro, que transcurre paralelo al arroyo del mismo nombre, y que las conduce hasta la depuradora Sur de Madrid.

Los minipolígonos de nueva creación cuentan, en su ámbito, con alcantarillados de desagüe y sumideros que recogen las aguas de lluvia.

2.7.4. RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

El polígono se suministra de energía eléctrica a partir de dos líneas de media tensión provinientes de subestaciones próximas, pertenecientes a Unión Fenosa. Paralelamente a la carretera, por su margen oriental, discurre un tendido aéreo de 45 KV. sin relación directa alguna con el suministro del polígono.

Los tendidos de media tensión discurren generalmente aéreos por el interior del polígono, existiendo algún tramo canalizado. Esta red alimenta un buen número de centros de

transformación, generalmente de superficie en disposición aislada, existiendo algunos empotrados en la edificación y algún transformador aéreo.

La red de baja tensión discurre mayoritariamente grapada a fachadas, existiendo algún tramo sobre postes y algún tramo canalizado, preferentemente en los minipolígonos.

2.7.5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Si exceptuamos uno de los minipolígonos puede decirse que el polígono carece de alumbrado público, ya que únicamente cuenta con algunos báculos, principalmente en la calle de las Arenas, de un buen diseño pero muy mal conservados, sobre los que se asientan luminarias abiertas, de baja calidad y en buena parte semidestruidas.

El alumbrado público se complementa con los puntos de luz particulares, generalmente sobre brazo mural, bien sobre la vía pública, bien sobre espacios interiores de parcela.

2.7.6. TELEFONIA

El suministro telefónico se resuelve mediante una línea aérea, sobre postes, procedente de la central telefónica de Pinto. Esta línea penetra, manteniendo su carácter aéreo, por el camino del Barranco, prosiguiendo después, siempre aérea, sobre postes o por fachadas, a lo largo de todas las calles del polígono.

Cabe destacar la existencia de algunos tramos subterráneos en los minipolígonos y en el tramo final de la calle de las Arenas.

Según las conversaciones mantenidas con responsables técnicos de la Compañía Telefónica, la red es apenas suficiente para satisfacer las demandas actuales, siendo incapaz de absorber las necesidades, en algunos casos ya expresados de sistemas de comunicaciones acordes con las nuevas tecnologías.

Por ello, la propia C.T.N.E. tiene previsto realizar una nueva toma del circuito general que discurre por el margen Oeste de la carretera de Andalucía, la toma se realizaría desde

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fíelmente con el ori-
ginal al que me refiro.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2000

una cámara existente, atravesando la carretera por el sistema de hincado, discurriendo hasta otra nueva cámara situada a la entrada del polígono.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

3. MEMORIA DE ORDENACION

La ampliación del ámbito del polígono, con la incorporación de suelo para uso industrial y para espacios libres públicos, es el punto de partida para la adecuación del área industrial a los criterios básicos del Programa de Rehabilitación.

La ampliación del actual suelo industrial se realiza en dos zonas:

- Al Norte, incorporando una zona verde de protección hasta el Arroyo Culebro.
- Al Este, ampliando el suelo industrial hasta la Cañada Real, lo que permite cerrar la trama viaria, obtener una zona verde en el interior del polígono, y permitir el justo reparto de cargas y beneficios derivados de la ejecución del planeamiento.

La nueva delimitación del área industrial ha requerido un cambio de clasificación de suelo, que es objeto de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en tramitación paralela al Plan Especial de Reforma Interior.

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

3.1.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA

El objetivo principal de este Plan Especial de Reforma Interior es conseguir una ordenación más adecuada del área industrial, una dotación mínima de espacios libres y servicios complementarios al desarrollo de la actividad industrial, la correcta adecuación de las infraestructuras a las necesidades del tejido industrial implantado en la zona y una mayor integración con el medio ambiente circundante, tamizando las agresiones que produce el proceso industrial con los factores correctores adecuados.

A esta serie de indicadores se une como objetivo general la **recualificación del espacio productivo, mejorando las condiciones medioambientales de trabajo de los usuarios del mismo, facilitando y promoviendo la instalación de servicios terciarios a las empresas, y a los trabajadores de las mismas.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

Estos objetivos generales se concretan en los siguientes objetivos particulares:

a) Solucionar los problemas de estructura viaria y conexión, mediante:

- Integración del viario en una trama continua que facilite la accesibilidad y maniobrabilidad dentro del polígono.
- Dotación de un adecuado nivel de plazas de aparcamiento en el viario, actualmente inexistentes, y acordes a los distintos tamaños de vehículos.

b) Dotar de un nivel adecuado de infraestructuras básicas al área industrial.

c) Recualificar ambientalmente el polígono, planteando:

- Conexión con el Parque Regional colindante mediante un correcto tratamiento del límite con la Cañada Real Galiana.
- Incorporación en el borde Norte de un espacio verde de protección, hasta el Arroyo Culebro.
- Plantación de arbolado en la vías de nueva apertura y dotación de mobiliario urbano.

d) Dotación de áreas de servicios a la producción, de las que el polígono carece, de manera que desarrollen elementos de centralidad, que articulen y doten de estructura al área.

e) Regularizar y ordenar el sistema de usos y actividades, así como las condiciones de ocupación en las parcelas para conseguir mayor coherencia y fluidez en el funcionamiento general del polígono.

3.1.2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA PROPUESTA

Una vez planteados los objetivos se proponen las siguientes intervenciones:

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

RED VIARIA

- Mallar la trama viaria mediante la apertura de dos vías de ronda, que partiendo de la calle del Río, recorren el polígono hacia el Norte por el límite entre las parcelas industriales y la zona verde, y hacia el Sureste a través de la nueva bolsa de suelo, que a su vez permiten conectar transversalmente con trama viaria las calles en fondo de saco existentes.

- Conexión del polígono con las Unidades de Actuación situadas al Sur, a través de la prolongación de la calle del Barranco y del viario perimetral sobre la Cañada Real Galiana.

- Reordenación del acceso, mediante la apertura de una vía de servicio que permita el acceso directo desde la Carretera, y organizándolo a través de un cruce que recoja el tráfico del paso a desnivel existente.

Se prevé así mismo la continuación de la vía de servicio hacia el Norte, hasta la conexión con el quinto cinturón en ejecución, y la supresión del actual paso a desnivel una vez realizado el acceso al Plan Parcial.

- Apertura de nuevas vías de carácter secundario que permitan dar más fluidez y continuidad al tráfico.

- Recuperación de la Cañada Real Galiana como viario de acceso al polígono, acondicionándola en parte como viario peatonal y de bicicleta.

OBTENCION DE ESPACIOS LIBRES

- Reconducción del cauce del Arroyo de los Prados siguiendo la Cañada Real Galiana, hasta desembocar en el Arroyo Culebro, lo que permite el desarrollo de una banda arbustiva y arbórea que apoyada en la disponibilidad de agua, sirva de separación entre las naves industriales y el Parque Regional.

En el antiguo cauce del Arroyo de los Prados, aprovechando la caída natural del terreno se plantea la plantación de una banda de árboles que recalan el agua de escorrentía.

creando una zona húmeda arbolada en el interior de la manzana.

- Creación de una zona verde en el borde Norte, hasta el límite con el Arroyo Culebro, recualificando un frente del polígono ahora muy degradado.

- Obtención de un espacio libre verde en la bolsa de suelo industrial de nueva incorporación, en conexión con la Cañada Real Galiana.

DIVERSIFICACION DE USOS

- Introducción en el tejido industrial de nuevos usos, modificando los existentes, con el fin de permitir una mayor proporción de terciario y servicios a las empresas/personas, que den lugar a implantaciones de mayor atractivo funcional y formal.

Se proponen estos usos en los puntos más significados del polígono, uno en la glorieta de acceso, donde actualmente se ubican un comedor privado y una Mutua Asistencial, y otro en el centro del polígono, en una parcela vacante, dando frente a las calles del Río, Ronda y una de nueva apertura.

3.1.3. COHERENCIA E INTEGRACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Los objetivos y criterios de este Plan Especial de Reforma Interior se ajustan estrictamente a las determinaciones contenidas en la Modificación del P.G.O.U., que se tramita simultáneamente a este Plan Especial de Reforma Interior.

3.2. INFRAESTRUCTURAS DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.2.1. RED VIARIA

Se propone completar la red viaria existente con las siguientes intervenciones:

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- Apertura de una vía de servicio, paralela a la Autovía de Andalucía, que sirve de acceso al polígono, conectando con el nudo del quinto cinturón por el Norte, y por el Sur con el suelo industrial colindante.

- Creación de dos vías de ronda que parten de la calle del Río, una por el Norte en el límite con la zona verde, y otra en el Este discurrendo un tramo sobre la Cañada Real Galiana y conectando con la Unidad de Actuación colindante, de forma que cierran el viario y dan salida a las actuales calles en fondo de saco.

El viario actual se mantiene, ampliando las calzadas a un ancho de 9 m., salvo en aquellas calles que no es posible (Río Ter). Se crean plazas de aparcamiento, tratando de cubrir los déficits existentes en todas las calles del polígono. La calle del Barranco se prolonga hasta conectarla con el suelo industrial colindante a través de una glorieta.

3.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Dado el adecuado diseño y dimensionado de la red de abastecimiento en construcción, el Plan Especial de Reforma Interior se limita únicamente a completar su cobertura en las calles de nuevo trazado.

Las tuberías propuestas deberán proyectarse con análogos niveles de diseño, calidad y dimensionamiento a los de la red que se construye. Las nuevas conducciones constarán de hidrantes subterráneos y, eventualmente ventosas.

Así mismo se propone la creación de una red de riego, independiente de la de abastecimiento, de forma que cada canal pueda ser aislado con una válvula de corte.

La red de riego se extiende a las zonas verdes, donde es más tupida y a las calles susceptibles de acoger arbolado o plantaciones.

3.2.3 RED DE SANEAMIENTO


El polígono contará en breve con una red de saneamiento adaptada a sus necesidades, por ello y al igual que en el abastecimiento, la propuesta se limita a ampliar la red a las

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Firmo, de _____ de 20__

EL SECRETARIO

25 JUN 2002


calles de nueva creación, con criterios similares a los del resto del polígono.

Dada la escasa entidad de la ampliación, y dado que el ámbito territorial del P.E.R.I. es el aprobado en el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, cabe esperar la suficiencia del emisario para acoger sus aguas. Este aspecto deberá, no obstante, ser justificado en el Proyecto de Urbanización.

3.2.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Dado el notable grado de consolidación del polígono, no resulta necesario incrementar notablemente la infraestructura eléctrica. La propuesta, una vez consultadas las necesidades de la compañía suministradora, se resume en los siguientes aspectos:

- Facilitar el suministro en media tensión para las parcelas vacantes, a tal efecto se procede a la ampliación y mallado de la red de media.
- Resituar algún centro de transformación, cuya ubicación actual en las proximidades de la vía pública, entra en contradicción con los criterios del plan.
- Canalizar bajo las aceras las líneas aéreas de media y baja tensión que discurren por el viario o paralelamente al mismo.
- Sustituir los transformadores aéreos, procurando su agrupación en centros de transformación de mayor potencia.

3.2.5. ALUMBRADO PUBLICO

El Plan Especial de Reforma Interior prevé dotar al polígono de una red de alumbrado público, no solo funcional, sino perfectamente integrada en el carácter de la urbanización, tanto por la calidad y escala de sus elementos como por la forma de iluminar los distintos espacios.

En general en todas las calles interiores se prevé una disposición al tresbolillo, sobre báculos o columnas cuando la anchura de la calle lo permita, y sobre brazo mural en caso

contrario.

En las calles perimetrales se busca, preferentemente la disposición unilateral por producir un cierto efecto cortina y por proporcionar un mejor grado visual.

En las zonas ajardinadas se prevén puntos de luz de menor porte, donde cabe utilizar por su mejor cromatismo, lámparas de vapor de mercurio de color corregido.

En el resto del polígono, aunque parece más eficiente la utilización del vapor de sodio a alta presión, el proyecto deberá valorar la utilización del vapor de mercurio para facilitar su homogeneización con el resto del alumbrado público municipal.

Los requerimientos luminotécnicos a utilizar en el proyecto serán los descritos en las condiciones de Urbanización contenidas en la normativa correspondiente.

Finalmente destacar la conveniencia de no disponer báculos de altura superior a los 8 m. para facilitar las labores municipales de mantenimiento con los medios disponibles.

3.2.6. TELEFONIA

El Plan Especial de Reforma Interior, prevé como objetivos básicos la subterrneización total de la red y la prolongación de la misma para cubrir las parcelas vacantes.

Conforme a los criterios usuales de la C.T.N.E. el P.E.R.I., se ocupa únicamente de solventar la obra civil de la red de distribución telefónica, encargándose la propia compañía suministradora de resolver la planificación, proyecto e instalación de los propios circuitos.

El esquema de canalizaciones telefónicas que se acompaña ha sido realizado siguiendo los criterios utilizados habitualmente por el Servicio de Ingeniería de Planta Exterior de la C.T.N.E., en lo relativo a su trazado y conexión a la red general.

Se trata, en esencia, de una red que, partiendo de una cámara existente, según las previsiones de la C.T.N.E., tiene una canalización principal, jalonada de cámaras, que

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Plata, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

discurre por la calle de las Arenas. De estas cámaras parte una red secundaria de distribución, también canalizada, en la que se enclavan las arquetas de derivación y acometida.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

3.3. CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA

Los siguientes cuadros muestran el desglose de superficies y usos del ámbito total de la operación propuesta.

SUELO TOTAL	m2	%
SUPERFICIE TOTAL	603.383	100,00
S. G. VERDE DE PROTECCION	62.187	10,31
CAÑADA REAL GALIANA	17.185	2,85
ESPACIOS LIBRES	11.483	1,90
SUELO CON APROVECHAMIENTO	427.217	70,80
VIARIO	85.311	14,14

SUELO CON APROVECHAMIENTO	m2	%
TOTAL SUELO CON APROVECHAMIENTO	427.217	100,00
INDUSTRIA AISLADA	342.098	80,07
MINIPOLIGONOS	43.864	10,27
INDUSTRIA ADOSADA	34.466	8,07
TERCIARIO INDUSTRIAL	5.420	1,27
HOSTELERIA	1.369	0,32

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el original
 al que me remito,
 Pinto, de
 de 20
 EL SECRETARIO
 25 JUN 2002

SUELO DE RESERVA (CESIONES)	m2	%
TOTAL SUELO DE RESERVA	176.166	100,00
S. G. VERDE DE PROTECCION	62.187	35,30
ESPACIOS LIBRES	11.483	6,52
CAÑADA REAL GALIANA	17.185	9,75
VIARIO	85.311	48,43

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



CAPITULO II. PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



CAPITULO II. PLAN DE ETAPAS

1. DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION

El ámbito de actuación del Plan Especial de Reforma Interior del polígono industrial Las Arenas se desarrolla como dos Unidades de Actuación, conforme a lo señalado en el plano I.1 "Ambito del P.E.R.I. y Delimitación de las Unidades de Actuación". Las delimitaciones establecidas para su desarrollo mediante Estudios de Detalle, no constituyen a efectos de gestión, unidades independientes, sino que delimitan áreas en las que se posibilita plantear, mediante la correspondiente figura de planeamiento, propuestas alternativas a las soluciones adoptadas en el Plan Especial de Reforma Interior.

2. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación establecido para el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del polígono industrial Las Arenas es el de cooperación con reparcelación económica. Se ejecutará entre el Ayuntamiento y los propietarios con arreglo a lo establecido en los artículos 125.2 y 131 y concordantes de la Ley del Suelo y 71 siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. ETAPAS Y FASES

Se establece una única etapa para la ejecución del Plan de Reforma Interior, y una fase para el desarrollo del Proyecto de Urbanización. Si en consecuencia de la mayor profundización del conocimiento del estado de las infraestructuras, derivados del desarrollo del Proyecto de Urbanización, se estimase necesario establecer nuevas fases de ejecución se propondrán en el citado Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4. PLAZOS

El plazo fijado para la ejecución de las obras de urbanización es de doce meses, contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5. ALTERACION DE LAS PREVISIONES TEMPORALES

El Ayuntamiento de Pinto podrá alterar los plazos temporales de ejecución de las obras de urbanización, cuando lo estime oportuno, con objeto de racionalizar y optimizar los recursos disponibles en cada momento.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fídelmente con el ori-
ginal al que me refiero.

Pinto.

25 JUN 2002

CAPITULO III. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. COSTES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las estimaciones que se presentan a continuación, suponen una aproximación a la inversión total que implica el desarrollo de las obras de urbanización previstas en el P.E.R.I. en su integridad.

	MILLONES
DEMOLICIONES	32,49
EXPLANACION	55,15
PAVIMENTACION	281,68
JARDINERIA Y MOBILIARIO	60,63
SEÑALIZACION	10,88
ABASTECIMIENTO DE AGUA	11,47
RED DE RIEGO	14,64
SANEAMIENTO	16,28
ENERGIA ELECTRICA	97,75
ALUMBRADO PUBLICO	47,33
TELEFONIA	34,25
SEGURIDAD E HIGIENE	13,25
TOTAL	675,78
Gastos Generales (13%)	87,85
Beneficio Industrial (6%)	40,55
Control de Calidad (1%)	6,76
SUMA	810,93
I.V.A. (13%)	105,42
TOTAL CONTRATA	916,35

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Finto, de de 20

EL SECRETARIO

49 25 JUN 2002

2. COSTES DE REPARCELACION ECONOMICA

Los costes de indemnización, consecuencia de la diferencia entre el coeficiente de participación y adjudicación, que plantee en su día el Proyecto de Reparcelación, deberán ser asumidos internamente entre la totalidad de propietarios radicados en las Unidades de Actuación.

En el momento que se redacte el correspondiente Proyecto de Reparcelación se determinará la cuantía total de los costes de indemnización que se distribuirán, de acuerdo a los coeficientes que se establezcan conforme a lo estipulado en la vigente Ley del Suelo, entre los propietarios radicados en las Unidades de Actuación, con objeto de lograr la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, teniendo que ser cero el balance final establecido, por este concepto, entre la totalidad de parcelas objeto de Planeamiento.

3. HONORARIOS

Se incluyen en este punto los honorarios estimados de los diversos equipos técnicos que intervienen en la redacción y ejecución del Planeamiento Urbanístico - Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación -, necesario para el desarrollo del polígono, conforme a la vigente legislación.

	MILLONES
Honorarios totales estimados	37,41

4. RESUMEN GENERAL DE COSTES

El siguiente cuadro muestra los distintos costes generales estimados que implica la ejecución del Plan Especial, y que formarán parte de la cuenta de liquidación.

	MILLONES
Urbanización.	916,35
Honorarios.	37,41
TOTAL	953,76

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

50
25 JUN 2002

5. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DE LA ORDENACION PROPUESTA. VIABILIDAD Y MEDIOS

Como se ha indicado en el capítulo que definía el objeto del Plan Especial de Reforma Interior, el aspecto promordial del P.E.R.I. consiste en garantizar el mantenimiento tanto de las actividades existentes como futuras, en unas condiciones adecuadas de operación, así como proporcionar un ambiente mas adecuado de trabajo, acorde con los actuales requerimientos y estándares de un área industrial.

La degradación y la falta de condiciones urbanísticas que padece actualmente este área industrial repercute indudablemente sobre la capacidad de las industrias instaladas. La carencia de servicios complementarios a las empresas y personas, los déficits de equipamientos, la degradación del entorno con la existencia de vertidos incontrolados de residuos, falta de ajardinamiento, nula o pésima señalización y ausencia de mobiliario urbano, la estructura viaria inconexa, las dificultades de aparcamiento y maniobra, la degradación del firme, los problemas de los servicios urbanos de una ínfima calidad en origen, son aspectos de desvalorizan este área y en consecuencia las actividades que se localizan en la misma.

Esto es tanto mas importante por cuanto para muchas de estas empresas su activo inmobiliario, la nave en la que ejercen su actividad, es uno de sus patrimonios (y capitales) mas importante, cuya obsolescencia por la degradación del entorno en que se implantan, constituye un problema de descapitalización de la empresa.

Esta descapitalización puede verse agravada además por efecto de los cambios cualitativos que se están produciendo en la demanda de espacios para el desarrollo de las actividades industriales, cuyo paradigma significativo se va a desarrollar en el entorno inmediato, con las actuaciones públicas a emprender en el desarrollo del ámbito del Arroyo Culebro, y que de no intervenir mediante la actuación propuesta en el P.E.R.I., podrían convertir estos espacios en obsoletos para todo tipo de actividad.

Desde el punto de vista público, también el municipio está interesado en actuar sobre el proceso de degradación de estas áreas, que de continuar, plantearían graves problemas de marginalidad o costosas necesidades de renovación urbana a medio plazo.

Por otra parte, el Plan Especial de Reforma Interior debe servir para mejorar y controlar

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2000

el uso del espacio público de forma que se eliminen los vertidos incontrolados, se haga un uso razonable de los mismos, reduzca el impacto negativo sobre el entorno próximo, y por fin se realice un mantenimiento y una gestión de residuos adecuados.

Es cierto por otra parte, que algunas de las actividades industriales presentes en la zona hubieran tenido serias dificultades para enfrentarse económica y sobre todo técnicamente a un complejo proceso de este tipo. El objetivo del Plan de Rehabilitación de Areas Industriales de la Comunidad de Madrid es precisamente paliar estas dificultades por medio del apoyo técnico y la financiación, incrementando considerablemente la viabilidad de ejecución del Plan Especial de Reforma Interior, permitiendo cumplir el requerimiento de factibilidad que la Ley exige para este tipo de planes.

Las estimaciones realizadas sobre el coste del Plan Especial de Reforma Interior arrojan una cifra total de 953,76 millones de pta, para un suelo con aprovechamiento de 421.217 m², que supone un techo edificado de 427.217 m²; lo que implica una repercusión de las obras que se proponen, de 2.232 pta por m² de suelo neto, o de m² construido.

De estas cifras de repercusión total obtenidas, hay que descontar los costes derivados de los distintos documentos urbanísticos necesarios para el desarrollo del procedimiento, cuyo coste los sufraga íntegramente las distintas Administraciones Públicas, con lo que la repercusión final después de descontar las correspondientes partidas, se estima en la siguientes cuantías: 2.145 ptas por m² de suelo con aprovechamiento, o construido, cifra a todas luces acotada para una industria. En efecto si pensamos que el precio medio de nave, según las calidades de la edificación desarrollada, en la zona oscila entre las 70.000 pts/m² y las 90.000 pts/m², la repercusión citada supondría entre un 2,38 % y un 3,06 % del valor de mercado de un inmueble de nueva edificación.

Además, si se tiene en cuenta que, con los estándares de urbanización actuales la repercusión de los costes derivados de la urbanización de un polígono de nueva planta de estas características se situaría en torno a las 10.000 pts/m² de suelo neto. Si se estima la vida útil en 40 años, como suele ser habitual, el coste de mantenimiento de las condiciones iniciales sería de 250 pts/m²/año en pesetas constantes, lo que quiere decir que el coste de las obras presupuestadas equivale al mantenimiento de un polígono estándar en sus condiciones originales por un período de 9 años.

Dada la desvalorización real del área por obsolescencia del polígono industrial, el coste

DILIGENCIA
constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

de las obras que se proponen está en consonancia con la recuperación del abandono pasado.

Como puede verse la inversión no puede definirse como una carga excesiva para los afectados, y está fuera de duda la viabilidad de la citada operación.

De la totalidad de los costes a repercutir habría que descontar la aportación de las Administraciones Públicas, a través del Programa de Rehabilitación de Areas Industriales - promovido por la Comunidad de Madrid - que mediante el apoyo financiero y de gestión a los municipios, incrementa considerablemente los medios técnicos y económicos de los mismos, dotando de viabilidad a la ejecución de este Plan Especial de Reforma Interior.

Es cierto sin embargo que la Administración está interesada en esta política de saneamiento de las condiciones urbanísticas de las áreas industriales, que sin duda redundará en beneficio del conjunto de la economía regional, y de los propios industriales afectados hoy por graves deseconomías de localización. En este sentido, la Administración colaborará con este proceso por dos vías:

- a) Subvencionando parte de los costes, subvención cuyo alcance está en estudio y que está sujeta a las negociaciones con los afectados y a los límites presupuestarios, estando previsto que se sitúe en torno al 30%. Esta subvención se aplica especialmente a las mejoras en las áreas industriales y no sólo a solucionar los aspectos básicos.
- b) Favoreciendo y negociando una línea de crédito especial, con el Banco de Crédito Industrial para estos proyectos, que permita la dilación de los pagos y una menor carga sobre la tesorería de las empresas.
- c) Cargando directamente con una parte sustancial de los proyectos técnicos (Planeamiento), y de la carga de gestión necesaria para la realización de estos proyectos.

Por otra parte, los beneficios sociales de la operación parecen claros, no solamente desde el punto de vista de las empresas instaladas en un entorno mas competitivo, en el que se impediría el progresivo proceso de generación de deseconomías, sino para los propios trabajadores que desarrollarían su jornada de trabajo en un medio menos agresivo,

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

dotado de mayores facilidades de infraestructura y de espacios libres para el reposo o recreo.

6. ESTIMACION DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

A continuación se acompaña una estimación del presupuesto de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, desglosado por capítulos y partidas. Dicha estimación está sujeta a los cambios que se produzcan como consecuencia del desarrollo posterior del proceso, así como desde el mayor nivel de concreción que lógicamente se produce en el Proyecto de Urbanización, cuyo desarrollo se encuentra muy avanzado, conociéndose en breve plazo el presupuesto del mismo.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. POLIGONO LAS ARENAS
PINTO**

ESTIMACION DE PRESUPUESTO

DEMOLICIONES

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Vlaro	m2	10140	800	8,11
Línea aérea media tensión	ml	1750	900	1,58
Línea aérea de baja tensión	ml	1500	700	1,05
Línea aérea de telefonía	ml	3000	650	1,95
Cerramientos	ml	2200	9000	19,80
Total Demoliciones				32,49

EXPLANACION

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Excavación	m3	46450	450	20,90
Terraplenado	m3	12500	500	6,25
Muros contención	Pa	1	28000000	28,00
Total explanación				55,15

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

SECRETARIO

25 JUN 2002

PAVIMENTACION

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Calzadas nueva creación	m2	23265	3900	90,73
Mejora de calzadas	m2	16675	2300	38,35
Aceras	m2	26225	3000	78,68
Aparcamientos	m2	16146	3200	51,67
Bordillo	ml	12360	1800	22,25
Total pavimentación				281,68

JARDINERIA Y MOBILIARIO

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Matas, césped y vivecos	m2	25000	1200	30,00
Arbolado y arbusto	Ud	1250	4500	5,63
Mobiliario urbano	Pa	1		25,00
Total jardinería y mobiliario				60,63

SEÑALIZACION

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Señalización vertical	Ud	120	30000	3,60
Marcas viales	m2	2600	2800	7,28
Total señalización				10,88

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ABASTECIMIENTO DE AGUA

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Entronque a red actual	Ud	3	75000	0,23
Distribuidora	ml	1270	7000	8,80
Acometidas	Ud	20	80000	1,60
Hidrante subterráneo	Ud	3	250000	0,75
Total abastecimiento de agua				11,47

RED DE RIEGO

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Conexión y válvulas	Ud	7	175000	1,23
Conducción de suministro	ml	2880	4000	11,44
Bocas de riego	Ud	78	25000	1,96
Total red de riego				14,64

SANEAMIENTO

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Alcantarilla principal	ml	630	12500	7,88
Alcantarilla secundaria	ml	680	10000	6,80
Acometidas	Ud	20	50000	1,00
Imbornales	Ud	30	20000	0,60
Total Saneamiento				16,28

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ENERGIA ELECTRICA

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Miliones
Circuito MT	ml	245015000		36,75
Circuito BT	ml	1500 9000		13,50
Centro Transformación	Ud	2 8000000		16,00
Traslado CT	Ud	8 4000000		24,00
Acometidas	Ud	100 75000		7,50
Total Energía eléctrica				97,75

ALUMBRADO PUBLICO

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Miliones
Centro de mando	Ud	3	500000	1,50
Bécuto (VSAP 150/250 W)	Ud	185	125000	20,63
Brazo Mural (VSAP 150 W)	Ud	30	80000	2,40
Punto de luz peatonal	Ud	40	90000	3,60
Conducción subterránea	ml	7880	2500	19,20
Total alumbrado público				47,33

TELEFONIA

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Miliones
Entronque a red existente	Ud	1	75000	0,08
Cámaras de Registro	Ud	5	300000	1,50
Arquetas de acometida	Ud	35	125000	4,38
Canalización principal	ml	800	12500	10,00
Canalización secundaria	ml	2400	4500	10,80
Canalización acometida	ml	3000	2500	7,50
Total Telefonía				

SECRETARIO
de 20
Pinto, de
ginal al que me remito.
conceda bien y fielmente con el ori-
Para hacer constar que esta fotocopia
DILIGENCIA
25 JUN 2002

SEGURIDAD E HIGIENE

CONCEPTO	Ud	MEDICION	PRECIO	Milones
Proyecto y ejecución	Pa	1		13,25

RESUMEN POR CAPITULOS

Total Demoliciones				32,49
Total explanación				55,15
Total pavimentación				281,68
Total jardinería y mobiliario				60,63
Total señalización				10,86
Total abastecimiento de agua				11,47
Total red de riego				14,84
Total Saneamiento				16,28
Total Energía eléctrica				97,75
Total alumbrado público				47,33
Total Telefonía				34,25
Seguridad e higiene				13,25

TOTAL URBANIZACION	(Ejecución Material)	675,78
---------------------------	-----------------------------	---------------

Gastos generales (13 %)	87,85
Beneficio Industrial (6 %)	40,55
Control de calidad (1 %)	6,76

Suma	810,93
I.V.A. (13%)	105,42

TOTAL CONTRATA

DILIGENCIA 918,35
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO IV. ORDENANZAS

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



INDICE DE ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES	66
ART. 1. OBJETIVO	66
ART. 2. AMBITO	66
ART. 3. RELACION CON EL PLANAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	66
ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	67
ART. 5. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	67
5.1. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION	67
5.2. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA	68
5.3. CAUSAS DE FUERA DE ORDENANZA. ACTUACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS	68
ART. 6. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	72
ART. 7. INTERPRETACION Y JERARQUIZACION DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	72
2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	73
ART. 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACION	73
ART. 9. SISTEMA DE ACTUACION	73
ART. 10. ESTUDIOS DE DETALLE	73
ART. 11. PROYECTOS DE URBANIZACION	74
ART. 12. CONSERVACION DE LA URBANIZACION	74
ART. 13. LICENCIAS	74
3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	76
ART. 14. CLASIFICACION DEL SUELO	76
ART. 15. CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO	76
15.1. ZONAS DOTACIONALES	76

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fieltmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

15.2. ZONAS PARTICULARES	77
4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA	78
4.1. CONDICIONES DE URBANIZACION	78
ART. 16. GENERALIDADES	78
ART. 17. INFRAESTRUCTURAS	79
17.1. RED VIARIA	79
17.2. ALUMBRADO PUBLICO	80
17.3. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	82
17.4. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA	84
17.5. INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	87
17.6. TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS	89
4.2. CONDICIONES DE PARCELACION	89
ART.18. PARCELACION	89
ART.18.1. PARCELA BRUTA Y PARCELA NETA	89
ART.18.2. AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELA	89
4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION	90
ART. 19. EDIFICACION DE LAS PARCELAS	90
19.1. OCUPACION MAXIMA	90
19.2. EDIFICABILIDAD	90
19.3. ALINEACIONES	91
19.4. RETRANQUEOS	91
19.5. ALTURAS	91
4.4. CONDICIONES DE LOS USOS	92
ART. 20. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION	92

DILIGENCIA **92**
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fíelmente con el ori-
 ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.5. CONDICIONES ESTETICAS	93
ART. 21. DIFERENCIA DE ALTURA ENTRE EDIFICIOS MEDIANEROS	93
ART. 22. TENDIDOS ELECTRICOS Y TELEFONICOS	93
ART. 23. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES	93
ART. 24. ROTULOS Y SEÑALIZACIONES	94
ART. 25. CERRAMIENTOS DE PARCELA	94
ART. 26. AJARDINAMIENTO DE PARCELA	95
ART. 27. FRENTE CONTINUO EDIFICADO	95
ART. 28. CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES	95
4.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS	96
ART. 29. NORMATIVA DE INCENDIOS	96
ART. 30. NORMATIVA COMPLEMENTARIA	96
ART. 31. PASILLOS DE SEGURIDAD	97
ART. 32. ALTURA DE ACCESO A NAVES	97
ART. 33. LONGITUD MAXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION	97
4.7. CONDICIONES HIGIENICAS	98
ART. 34. RESIDUOS SOLIDOS. RECOGIDA DE BASURAS	98
ART. 35. CONTAMINACION ATMOSFERICA	98
ART. 36. AGUAS RESIDUALES	100
ART. 37. RUIDOS	102
5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	103
5.1. INDUSTRIA AISLADA	
ART. 38. AMBITO	105

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, de de 20 de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ART. 39. USOS	105
ART. 40. CONDICIONES DE PARCELACION	105
ART. 41. EDIFICACION DE LAS PARCELAS	106
ART. 42. COMPOSICION DE LAS PARCELAS	107
ART. 43. COMPOSICION DE LA EDIFICACION	109
5.2. MINIPOLIGONOS	110
ART. 44. AMBITO	110
ART. 45. USOS	110
ART. 46. CONDICIONES DE PARCELACION	110
ART. 47. EDIFICACION DE LAS PARCELAS	111
ART. 48. COMPOSICION DE LAS PARCELAS	112
ART. 49. COMPOSICION DE LA EDIFICACION	114
5.3. INDUSTRIA ADOSADA	116
ART. 50. AMBITO	116
ART. 51. USOS	116
ART. 52. CONDICIONES DE PARCELACION	116
ART. 53. EDIFICACION DE LAS PARCELAS	117
ART. 54. COMPOSICION DE LAS PARCELAS	118
ART. 55. COMPOSICION DE LA EDIFICACION	119
5.4. TERCARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS	120
ART. 56. AMBITO	120
ART. 57. USOS	120
ART. 58. DESARROLLO	120
ART. 59. CONDICIONES DE PARCELACION	120
ART. 60. EDIFICACION DE LAS PARCELAS	121
ART. 61. COMPOSICION DE LAS PARCELAS	122

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ART. 62. COMPOSICION DE LA EDIFICACION	125
5.5. HOSTELERIA	125
ART. 63 AMBITO	125
ART. 64 USOS	125
ART. 65 CONDICIONES DE PARCELACION	125
ART. 66 EDIFICACION DE LAS PARCELAS	125
ART. 67 COMPOSICION DE LAS PARCELAS	126
ART. 68 COMPOSICION DE LA EDIFICACION	128
5.6. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	129
ART. 69 AMBITO	129
ART. 70 USOS	129
ART. 71 CONDICIONES DE PARCELACION	129
ART. 72 EDIFICACION DE LAS PARCELAS	129
5.7. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	131
ANEXO DE LAS ORDENANZAS	132

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO IV. ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. OBJETIVO

El Plan Especial de Reforma Interior del Polígono LAS ARENAS tiene como objetivo la rehabilitación urbanística del suelo industrial comprendido en ese ámbito, dentro del término municipal de Pinto.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Polígono por el Plan General vigente, la modificación del P.G.O.U. en tramitación, al texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976), y sus correspondientes Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística; así como a lo establecido por la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Primera 3.

ART. 2. AMBITO

El ámbito de aplicación de esta normativa es el Polígono Las Arenas correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana vigente, reflejado en el plano de información I-1 "Ámbito del P.E.R.I. Delimitación de las Unidades de Actuación".

ART. 3. RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

En todos los aspectos que no queden regulados por estas ordenanzas será de obligado cumplimiento lo fijado por la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, la legislación y normativa de rango superior.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

de 20

ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor desde el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.C.M., con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

ART. 5. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

La entrada en vigor del Plan Especial de Reforma Interior implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Los efectos del Plan Especial de Reforma Interior sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes:

5.1. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Son edificios e instalaciones Fuera de Ordenación los que expresamente se califican como tales por el Plan General, por los planes que lo desarrollen, o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan que se trate y ser disconformes con el mismo, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las calificaciones que se efectuen según el párrafo precedente, se encuentran fuera de ordenación por disconformidad con el presente Plan:

a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan Especial de Reforma Interior, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.

b) Las instalaciones correspondientes a usos o actividades calificadas como fuera

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
de la presente se ha verificado y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

de ordenación por tratarse de usos incompatibles con los previstos en aquella, o por incumplir las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, etc., en tanto no realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso tolerado.

En los edificios declarados Fuera de Ordenación solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el artículo 60 de la Ley del Suelo, y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

5.2. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA

Será de aplicación en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación del P.E.R.I., y disconformes con las propuestas del mismo.

Las edificaciones Fuera de Ordenanza, siempre que se atengan a lo expresado en el apartado 5.3., Causas de Fuera de Ordenanza, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan Especial de Reforma Interior; de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento, pero no de aumentos de volumen que suponen exceso respecto a las limitaciones previstas en el mismo, al amparo de lo previsto en el artículo 60.3 de la Ley del Suelo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la ordenanza que les corresponda.

5.3. CAUSAS DE FUERA DE ORDENANZA. ACTUACIONES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS

A continuación se establecen las causas que sitúan a la edificación existente Fuera de Ordenanza, especificando las actuaciones permitidas y prohibidas con respecto a la edificación y a la parcela, hasta que desaparezca la causa de Fuera de Ordenanza.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito. de 20
Pinto, de

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

**5.3.1. ALINEACION DE PARCELA
RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION
ALTURA DE LA EDIFICACION
SEPARACION ENTRE EDIFICIOS**

Actuaciones permitidas :

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Ampliación de la edificación:
 - a) en altura: permitida salvo en la edificación afectada por el Fuera de Ordenanza, y con arreglo a la ordenanza correspondiente (1) y (2)°.
 - b) con aumento de ocupación: permitida salvo en la edificación afectada por el Fuera de Ordenanza, y con arreglo a las determinaciones de la ordenanza (1) y (2)°.
3. Edificación nueva: permitida con arreglo a las determinaciones de la ordenanza (1) y (2)°.
4. Cambio de titularidad o actividad, ateniéndose a los usos y actividades establecidos por las Ordenanzas del P.E.R.I.

Actuaciones prohibidas.

1. Cambio de uso existente, a otro no permitido en las Ordenanzas del P.E.R.I.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

(1) La superficie de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad de la parcela.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

25 JUN 2002



**5.3.2. OCUPACION DE PARCELA
EDIFICABILIDAD**

Actuaciones permitidas :

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Cambio de titularidad o actividad, ateniéndose a los usos y actividades establecidos por las Ordenanzas del P.E.R.I. (1) y (2).

Actuaciones prohibidas :

1. Ampliación de la edificación: salvo que simultáneamente se garantice la corrección de las causas que han situado a la edificación Fuera de Ordenanza.
2. Edificación nueva.
3. Cambio de uso existente, a otro no permitido en las Ordenanzas del P.E.R.I.

**5.3.3. CONDICIONES DE PARCELACION
COMPOSICION DE PARCELA
COMPOSICION DE LA EDIFICACION**

Actuaciones permitidas:

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.
2. Ampliación de la edificación existente, y edificación de nueva planta: permitida con arreglo a las restantes determinaciones que establecen las Ordenanzas del P.E.R.I.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

(1) La superficie de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad de parcela.

(2) La ocupación de los edificios fuera de ordenanza se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

3. Cambio de titularidad o actividad, ateniéndose a los usos y actividades establecidos por las Ordenanzas del P.E.R.I.

Actuaciones prohibidas:

1. Cambio de uso existente, a otro no permitido en las Ordenanzas del P.E.R.I.

**5.3.4. USO
ACTIVIDAD**

Actuaciones permitidas.

1. Conservación en las condiciones establecidas en los arts. 60 y 61 de la Ley del Suelo.

2. Cambio de uso o actividad existente, ateniéndose a los usos y actividades establecidos por las Ordenanzas del P.E.R.I.

Actuaciones prohibidas.

1. Ampliación de edificación existente y edificación de una nueva planta, mientras persistan los usos o actividades que sean motivo de la situación de Fuera de Ordenanza.

2. Cambio de titularidad, mientras persistan los usos o actividades que sean motivo de la situación de Fuera de Ordenanza.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ART. 6. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- 1. MEMORIA**
- 2. PLAN DE ETAPAS**
- 3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
- 4. ORDENANZAS**
- 5. PLANOS**
- ANEXO 1. INFORME DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL**
- ANEXO 2. ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL**

ART. 7. INTERPRETACION Y JERARQUIZACION DE LA DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

En la documentación del Plan Especial de Reforma Interior existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrado racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan Especial de Reforma Interior, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

- 1. Ordenanzas.**
- 2. Determinaciones numéricas de la memoria.**
- 3. Planos.**
- 4. Memoria.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito,

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ART. 8. COMPETENCIAS EN LA ACTUACION

La redacción, ejecución, tramitación del presente Plan Especial de Reforma Interior, aprobaciones Inicial y Provisional, corresponde al Ayuntamiento de Pinto, siendo competencia de la Comunidad de Madrid su aprobación Definitiva.

ART. 9. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto para el desarrollo del polígono es el de cooperación.

ART. 10. ESTUDIO DE DETALLE

El P.E.R.I. establece con carácter obligatorio la redacción de Estudios de Detalle para las parcelas señaladas al efecto en el plano P-2 "Zonas de Ordenanza", en caso de optar por el desarrollo alternativo al propuesto, en principio, para las parcelas que se determinan en el mismo. Los Estudios de Detalle que comprenden dos o más parcelas, se entiende que lo son para el conjunto de las mismas, y que por tanto no se podrá desarrollar el correspondiente Estudio de Detalle de manera independiente, dado su carácter de conjunto y unitario.

Su redacción se atenderá a los términos previstos en la Ley del Suelo (art. 14), y Reglamento de Planeamiento (art. 65 y concordantes). La propuesta presentada mediante Estudio de Detalle, en ningún caso podrá modificar las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior, para los siguientes aspectos:

- Apertura de viales públicos no previstos en la trama viaria.
- Disminuir la superficie de los espacios públicos y dotaciones previstos.
- **Variar las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura máxima, número de plantas, retranqueos y usos de las parcelas.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- Disminuir los estándares de aparcamiento y ajardinamiento establecidos en el mismo.

ART. 11. PROYECTOS DE URBANIZACION

Para la ejecución de las obras de urbanización es necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a lo expresado por la Ley del Suelo (art. 15) y Reglamento de Planeamiento (art. 67 y concordantes).

El Proyecto de Urbanización está previsto que se ejecute en una única fase.

ART. 12. CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios de los terrenos del polígono, debiendo constituirse en Entidad de Conservación para tal efecto, conforme a lo señalado en el art. 68 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

La pertenencia a la Entidad de Conservación es obligatoria para todos los propietarios del polígono, y su participación, salvo acuerdo contrario, será la misma que en el proyecto de Reparcelación, según establece el art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 13. LICENCIAS

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y usos de suelo se atenderá a lo dispuesto en la Ley del Suelo (art. 178 y concordantes), Reglamento de Gestión Urbanística (art. 39 y concordantes), Reglamento de Disciplina (art. 1 y concordantes), Legislación de Régimen Local y normativa del Plan General de Ordenación Urbana. El derecho a edificar y a la Edificación, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, conforme a lo establecido en los artículos de las secciones quinta y sexta.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Con el fin de garantizar el cumplimiento de contribución a la parte correspondiente de los costes de urbanización y cesiones gratuitas establecidas en la Ley del Suelo, los propietarios que soliciten la licencia de edificación antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 14. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo delimitado por el presente Plan Especial de Reforma Interior tiene la clasificación de Suelo Urbano, en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, actualmente en tramitación.

ART. 15. CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO

El Plan Especial de Reforma Interior establece en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), las distintas zonas homogéneas de uso, que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grandes grupos:

- **Zonas dotacionales**, que comprenden los distintos suelos del Plan Especial de Reforma Interior que se destinan a la red viaria, equipamientos dotacionales y espacios libres de titularidad pública.

- **Zonas particulares**, que corresponden a los distintos suelos destinados a la edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior, y cuya titularidad puede ser privada.

15.1. ZONAS DOTACIONALES

Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes:

- **Red viaria e infraestructuras.**

- **Espacios libres.**

- **Equipamiento deportivo.**

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito,

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

15.2. ZONAS PARTICULARES

Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior son las siguientes:

INDUSTRIA

- Minipolígonos.
- Aislada.
- Adosada.

HOSTELERIA

TERCIARIO INDUSTRIAL / CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4. CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

Las condiciones generales establecen las normas urbanísticas a las que deben someterse todas las zonas que se encuentran comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior, en los aspectos que se regulan a continuación.

4.1. CONDICIONES DE URBANIZACION

ART. 16. GENERALIDADES

1. Objeto:

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización del polígono.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.).

2. Grado de urbanización:

En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de agua y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, los proyectos que se redacten deberán incluir:

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

25 JUN 2002
F

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.
- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.
- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

ART. 17. INFRAESTRUCTURAS

17.1. RED VIARIA

1. Trazado Viario:

a.) Alineaciones y Rasantes:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Especial de Reforma Interior.

b.) Pendientes Longitudinales:

La pendiente mínima será del 0,8%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5 por ciento.

DILIGENCIA

para constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiéltmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

17.2. ALUMBRADO PUBLICO

1.) Criterios de diseño:

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

2.) Requerimientos Luminotécnicos

Avenidas Principales:

ILUMINACION MEDIA EN CALZADA	20 Lux
ILUMINACION MINIMA EN ACERA	1 Lux
UNIFORMIDAD GLOBAL EN CALZADA	0,4
UNIFORMIDAD LONGITUDINAL CALZADA	0,5
CROMATISMO RECOMENDADO LAMPARA	Vapor Sodio Alta Presión
DISPOSICION RECOMENDADA	Bilateral Pareada

Resto de Viario:

ILUMINANCIA MEDIA EN CALZADA	15 Lux
ILUMINANCIA MINIMA EN ACERA	1 Lux
UNIFORMIDAD GLOBAL CALZADA	0,25
CROMATISMO RECOMENDADO LAMPARAS	Vapor Sodio Alta Presión
DISPOSICION RECOMENDADA	Tresbolbo o unilateral

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fiéltmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Zonas Verdes y Espacios Libres:

ILUMINANCIA MEDIA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIO	4-8 Lux
ILUMINANCIA MINIMA EN ZONAS DE TRANSITO Y ESTANCIA	1 Lux
ILUMINANCIA MINIMA EN CUALQUIER PUNTO	0,2 Lux
CROMATISMO RECOMENDADO LAMPARAS	Vapor Mercurio Color Corregido Vapor Sodio Alta Presión

3. Componentes de la Instalación:

a.) Luminarias:

Deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

En todo caso se considerará la conveniencia de mantener la tipología de luminarias utilizada en los proyectos ya realizados.

b.) Lámparas:

Se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión.

En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido o halogenuros metálicos.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

c.) Soportes:

Serán de acero galvanizado y posteriormente pintados previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

d.) Centros de Mando:

Estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.

El proyecto deberá estudiar la posibilidad de utilizar los centros existentes, para acoger parte de los nuevos circuitos, realizándose las adaptaciones oportunas.

e.) Tendidos Eléctricos:

Serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

17.3. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

1. Criterios Generales:

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2. Arbolado:

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

3. Arbustos y Plantas Tapizantes:

Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

4. Mobiliario Urbano:

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc..

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

17.4. INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA

1. Abastecimiento:

a.) Dotación:

Deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas:

ZONAS INDUSTRIALES

Dotación	0,5 litros/segundo y hectárea
Factor punta	2,5

ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Dotación	80 litros por empleo y día
Factor punta	2,5

DOTACION CONTRA INCENDIOS

30 litros/seg.

b.) Conexiones:

Las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Canal de Isabel II y del Ayuntamiento de Pinto.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general.

c.) Elevación:

Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

25 JUN 2002

2. Disposición:

a.) Características de la Red:

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía.

Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida ente los 1,5 m/seg. y los 0,6 m/seg.

El recubrimiento de la tubería medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m, como mínimo.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

b.) Características de los Materiales:

Cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II, y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

c.) Acometidas Domiciliarias:

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

3. Red de Riego:

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 m.

4. Protección Contra Incendios:

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

5. Alcantarillado:

a.) Característica de la Red:

La red será unitaria.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m. en conducciones visibles.

Se dispondrán sumideros cada 40 m., así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sifónicos.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 cm.

La velocidad máxima del agua será de 3 m/seg. en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m/seg. en tramos cortos.

La velocidad mínima será de 0,5 m/seg. Si fuese inferior se exige la instalación de cámara de descarga en cabecera.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m., debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

b.) Características de los Materiales:

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 cm., y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

17.5 INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

1. Conexiones:

Se resolverán en los términos que dispongan las compañías suministradoras.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2. Cálculo:

El grado de electrificación y las cargas totales en edificación para cualquier uso se determinarán según las instrucciones MI BT 010, aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

3. Disposición del Tendido de Media Tensión:

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

4. Centros de Transformación:

Se localizarán sobre los terrenos reservados al efecto en el Plan Especial de Reforma Interior en parcelas privadas.

Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

5. Disposición del Tendido de Baja Tensión:

El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras.

6. Normas de Obligado Cumplimiento:

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

17.6. TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS

1. Telefonía:

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo, se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

Las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, que resulten necesarios, quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitado su interferencia ambiental.

4.2. CONDICIONES DE PARCELACION

ART. 18. PARCELACION

La parcelación del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior se corresponde con la reflejada en el Plano Catastral (I-4).

18.1. PARCELA BRUTA Y PARCELA NETA

PARCELA BRUTA.- Corresponde a la parcela catastral reflejada en el plano anteriormente citado.

PARCELA NETA.- Corresponde a la parcela bruta descontando el viario y cesiones propuestas por el P.E.R.I.

18.2. AGREGACIONES Y SEGREGACIONES DE PARCELA

Se permite la agregación y segregación de parcelas que tengan usos homogéneos según lo establecido en la Zona de Ordenanzas (Plano de Propuesta P-2).

La parcela resultante de la agregación o segregación de parcelas, deberá cumplir en todo

89

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia

concuera bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

caso con las condiciones particulares de la zona a que pertenezca, en los términos que se recogen en este capítulo, en el apartado 5 de las Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza, y en ningún caso se permitirán segregaciones que den lugar a parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, establecida en las Condiciones Particulares de Ordenanza.

4.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ART. 19. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

19.1 OCUPACION MAXIMA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación, es la permitida por las Condiciones Particulares de la Ordenanza de la Zona en que se encuentra enclavada.

19.2 EDIFICABILIDAD

A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- Industria Aislada, Adosada, y Minipolígonos, y Hostelería se permite una planta bajo rasante.
- Terciario Industrial, se permiten dos plantas bajo rasante.
- En los restantes casos, no se permite ninguna planta bajo rasante.

Los espacios de la edificación bajo cubierta que superen los 1,80 m. de altura libre de obstáculos, y no estén dedicados a instalaciones de la edificación, contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me refirio.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

19.3. ALINEACIONES

En las alineaciones de la edificación marcadas en el Plano de Alineaciones (P-3) como de carácter obligatorio, la edificación no puede sobrepasar con su fachada el plano ortogonal al terreno que contiene a dichas alineaciones.

Los edificios e instalaciones erigidos de acuerdo a la legalidad vigente con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior, que sobrepasen las alineaciones de la edificación marcadas por el mismo, quedarán calificados como Fuera de Ordenación o de Ordenanza, y se atenderán a lo dispuesto para tales casos en el art. 60 y concordantes de la Ley del Suelo, art. 83 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el artículo 5 de las Ordenanzas de este Plan Especial de Reforma Interior.

19.4. RETRANQUEOS

No se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo, en cada uno de los linderos de la parcela, en las Condiciones Particulares de las distintas Zonas de Ordenanza.

19.5. ALTURAS

La altura de la edificación se entiende como el resultado obtenido de medir la diferencia de cota existente entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante del terreno, situada en el punto medio de la alineación exterior de parcela.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.4. CONDICIONES DE LOS USOS

ART. 20. CONDICIONES DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION

Con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Especial de Reforma Interior, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones a los usos propuestos:

Dentro del uso industrial quedan excluidas del ámbito de la actuación las siguientes:

- Las industrias clasificadas como tóxicas y peligrosas, según la ley Básica de residuos Tóxicos y Peligrosos (20/86), y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 833/88).
- Las Industrias agropecuarias.

Quedan restringidos los siguientes usos:

- Vivienda de guardería, permitiéndose desarrollarse únicamente en las parcelas cuya superficie supere los 10.000 m².
- Los usos restringidos por la normativa del P.G.O.U.

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del polígono, tanto a nivel estatal como autonómico y municipal.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de
de 20
EL SECRETARIO
25 JUN 2007

4.5. CONDICIONES ESTETICAS

ART. 21. DIFERENCIA DE ALTURA ENTRE EDIFICIOS MEDIANEROS

En las edificaciones adosadas que compartan medianería no podrán superarse los 2m. de diferencia entre alturas, en la vertical medianera.

ART. 22. TENDIDOS ELECTRICOS Y TELEFONICOS

Tendidos aéreos: Quedan prohibidos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

Instalaciones interiores: Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

ART. 23. CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LAS EDIFICACIONES

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas, deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Queda expresamente prohibido el uso de recubrimientos externos de cubierta acabados en fibrocemento.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que están en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios etc. En los casos no especificados se entenderá como norma, el buen hacer en construcción.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ART. 24. ROTULOS Y SEÑALIZACIONES

Señalización general: Debe de estar unificada (diseño y tamaño de la misma), ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona. Debe ser secuencial, de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria.

Accesos: En cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.

Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.

Localización: Compuesta por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela situada en el acceso de la misma.

Rótulos de señalización de empresas: En los que se especifique la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el cartel de entrada a los minipolígonos deberán figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.

ART. 25. CERRAMIENTOS DE PARCELA

Cerramiento a linderos exteriores: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,00 m. de altura total, con una base maciza de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Cerramiento a linderos laterales y traseros: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito
Pinto, de

EL SECRETARIO
25 JUN 2002

ART. 26. AJARDINAMIENTO DE PARCELA

Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación, mediante especies vegetales autóctonas o resistentes, de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza. En ellas se expresan los requisitos mínimos que ha de cumplir con respecto a dos conceptos:

- Arbolado, señalando el número mínimo de árboles a plantar en la parte de la parcela libre de edificación.
- Buffer verde, señala el área en torno a los linderos que obligatoriamente debe de estar ajardinado, de manera que cumpla las funciones de barrera de amortiguación y protección, contribuyendo a la calidad ambiental del entorno.

ART. 27. FRENTE CONTINUO EDIFICADO

No se admiten edificaciones sin solución de continuidad mayores de 80 m., en todo el ámbito de aplicación de las ordenanzas, salvo en el caso de industria aislada cuando justificadamente se requiera una mayor dimensión por necesidad del proceso industrial.

ART. 28. CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela, deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como, cada dos años, renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.6. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

ART. 29. NORMATIVA DE INCENDIOS

Es de obligado cumplimiento la NBE-CPI-91, así como la normativa vigente de protección de incendios dictada por los organismos competentes sobre la materia, en los distintos ámbitos: estatal, autonómico y municipal.

ART. 30. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Los locales de servicios tales como cuartos en que se almacenan materiales inflamables, cuarto de calderas, cuarto de transformadores, etc, constituirán sectores cortafuego. Las características RF de los elementos de separación estarán en función de la peligrosidad del contenido.

Los locales en los que se realicen operaciones que comporten un especial riesgo de incendio y explosión, constituirán sectores cortafuego independientes.

Cuando el riesgo principal sea de explosión, al menos una de las paredes del local será exterior. Dicha pared estará diseñada y compuesta por materiales que no constituyan riesgo en caso de explosión.

Los conductos de los sistemas de instalaciones, los de evacuación de gases y residuos del proceso productivo, estarán contruidos con material incombustible y tendrán características RF 60 como mínimo. En estos conductos cuando transporten materiales inflamables se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de chispas.

Cuando existan forjados en la edificación, tanto éstos como sus uniones a fachada, deberán estar diseñados y contruidos de modo que cumplan las condiciones de EF y RF adecuadas a la peligrosidad de la industria.

Los conductos de evacuación de humos de calefacción estarán contruidos con materiales incombustibles, y tendrán características RF 120 como mínimo.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Para que un elemento de construcción pueda ser considerado como estable o resistente al fuego durante un período de tiempo determinado, debe:

- 1) Estar homologado como tal por un laboratorio oficial.
- 2) Estar íntegramente efectuado con arreglo a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IPF 1974, o cualquiera otra legislación relacionada con el tema.

ART. 31. PASILLOS DE SEGURIDAD

El acceso a los pasos libres de obstáculos de los retranqueos, dispondrá de una embocadura mínima de 3,00 m. en toda su longitud.

ART. 32. ALTURA DE ACCESO A NAVES

La altura mínima libre de obstáculos, de las puertas de nave para paso de vehículos, será de 4,00 m.

ART. 33. LONGITUD MAXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACION

El frente máximo edificado sin solución de continuidad será de 80 m. En los casos en que, excepcionalmente, por necesidades del proceso de producción sea preciso superar justificadamente esta dimensión, se crearán sectores de incendio estancos, de forma que en caso de emergencia garanticen la accesibilidad y no propagación del fuego entre los mismos.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.7. CONDICIONES HIGIENICAS

ART. 34. RESIDUOS SOLIDOS. RECOGIDA DE BASURA

VERTIDOS: Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas, así como en cualquier lugar del espacio público del polígono que no esté señalizado para este fin.

CONTENEDORES: Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad y se atenderán a las directrices marcadas en el PCARl, debiendo estar correctamente etiquetados (tipo de residuo, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos). En los residuos sólidos se establecen los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales asimilables a urbanos.
- Contenedores de residuos industriales inertes.
- Contenedores de residuos industriales especiales.

Dichos contenedores se situarán a la entrada de cada parcela, debiendo preverse un espacio para ellos, y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

ART. 35. CONTAMINACION ATMOSFERICA

Con respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, y los niveles máximos de emisión tolerados, se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico (BOE 96 de 22 de Abril de 1975) que establece como límites generales los siguientes:

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
CO	ppm	500
NO (como NO ₂)	ppm	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
HCl	mg/Nm ³	460
H ₂ S	mg/Nm ³	10

Materiales de conductos de evacuación: Las chimeneas y conductos de unión a las mismas, deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Diseño de conductos de evacuación: Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en la presente ordenanza.

Revisión instalaciones industriales: Será obligatoria la revisión anual, como mínimo, del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

Pretratamiento de descargas: En todos los casos que sea necesario y especialmente sin incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de poscombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Muestras: Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras, situado en lugar accesible y en las condiciones que

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito, de 20

25 JUN 2002

establece el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Cálculo de la altura de las chimeneas: Para la altura de cálculo de chimeneas se estará al Anexo II de la Orden 24/477, publicada en B.O.E. número 290 de 3-XII-76.

ART. 36. AGUAS RESIDUALES

Prohibición de descarga: Ninguna persona descargará o hará descargar cualquiera de las siguientes aguas o residuos, a colectores públicos:

- Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas, sean líquidas, sólidas o gaseosas.
- Aguas que contengan sólidos, líquidos, gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad, sean solos o con interacción con otros residuos, como para interferir o dañar cualquier proceso de tratamiento de aguas residuales, o constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas o residuos de $pH < 5,5$ o que tengan cualquier otra propiedad corrosiva capaz de dañar ó atacar a las estructuras, equipo y personal de las instalaciones de alcantarillado y/o tratamiento.
- Sustancias sólidas ó viscosas en cantidades o tamaños tales que sean capaces de producir obstrucciones al flujo en colectores, y otras interferencias al buen funcionamiento de las instalaciones de aguas residuales.

Limitación de descargas: Las sustancias, materiales, aguas o residuos, que se describen a continuación, deberán limitarse en cuanto a sus descargas a redes municipales.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Los límites que no deberán superarse son los siguientes:

- Temperatura en el agua residual, superior a 50 grados C.
- Aguas residuales que contengan más de 25 mg/l de petróleo, aceites de corte no biodegradable, o productos de origen de aceite mineral.
- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
- Aguas o residuos que contengan sustancias que por el proceso de la estación depuradora no sea posible su tratamiento o reducción.
- Aguas o residuos que por interacción con otros vertidos en la red, produzcan alguna de las situaciones de los apartados anteriores.

Pretratamiento de descargas: Se utilizarán separadores de aceite y desarenadores en aquellos casos en que las aguas residuales tengan cantidades excesivas de grasas flotantes, residuos inflamables, arena u otros materiales perjudiciales.

Accesibilidad de la estructura: Los residuos industriales que se vierten a un colector de la red general deberán contar con una estructura registrable adecuada, con los medidores e instrumentos necesarios para facilitar la observación, muestreo y análisis de los residuos.

Almacenamiento de residuos: Aquellos residuos que por su naturaleza no sean susceptibles de vertido, una vez tratados, en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, convenientemente etiquetados (conforme a las directrices del PCARI), estableciéndose los siguientes tipos:

- Contenedores de residuos industriales especiales sólido-líquido.

- Contenedores de residuos industriales especiales líquidos

DILIGENCIA

estar que esta fotocopia
concuera bien y fiélmene con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 1111 2000

ART. 37. RUIDOS

Niveles sonoros:

Los niveles sonoros máximos admisibles serán los siguientes:

Nivel sonoro en la zona exterior del edificio dBA

Zona	Día	Noche
1. Exclusivamente industrial	70	70
2. Industrial con restricciones (Zonas colindantes al terciario, servicios y equipamiento social).	60	55

Molestias por ruido prohibidas:

- Megafonía: Utilizar altavoces ó dispositivos similares, si el sonido originado produce una perturbación por ruido superior a los niveles marcados.
- Explosivos: La utilización ó detonación de explosivos ó similares, que puedan originar sonidos que produzcan perturbaciones por ruido superiores a los niveles recomendables.
- Señales acústicas: El hacer sonar desde cualquier lugar señales acústicas que no sean de emergencia. En estos casos queda prohibido el hacer funcionar de modo intencionado en el exterior, cualquier sistema de alarma, exceptuándose las situaciones de emergencia o comprobaciones.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Punto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Se han establecido unas condiciones particulares para las distintas Zonas de Ordenanza, a desarrollar mediante el Plan Especial de Reforma Interior, a las que deben atenerse las edificaciones, parcelas y usos, de las diversas actividades que se asientan en el polígono.

Se definen siete ordenanzas, cuya distribución en el polígono queda reflejada en el plano (P-2) "Zonas de Ordenanza".

1. INDUSTRIA AISLADA

Ocupación parcial de la parcela, con la edificación retranqueada en todos sus linderos.

2. MINIPOLIGONO

Organización en parcela única, con desarrollo de promoción Unitaria. Servicios comunes (aparcamientos, carga y descarga, etc.) a las empresas en el interior de la parcela.

3. INDUSTRIA ADOSADA

Conjunto de parcelas diferentes, con desarrollo de promoción única. Carecen de servicios comunes, que no sean los de la zona o polígono.

4. TERCIARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

Empresas de servicios vinculadas a la actividad industrial del polígono, o compatibles con la misma.

Se desarrollan en parcela aislada con una menor ocupación de la parcela y mayor altura de la edificación.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5.1. INDUSTRIA AISLADA

ART. 38. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior. Las parcelas señaladas en el mismo como desarrollo alternativo de Minipolígono o Terciario Industrial/Centro Integrado de Servicios, en caso de optar por dichos desarrollos, será obligatorio la realización previa de un Estudio de Detalle que contemple el desarrollo total de la parcela, conforme a las directrices fijadas en las Fichas de los Estudios de Detalle nº 1 y 2, según el caso que le corresponda del Anexo de las presentes Ordenanzas.

ART. 39. USOS

Usos permitidos: Industrial de medias y grandes empresas tradicionales o innovadoras, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como una vivienda destinada a funciones de guardería, en parcelas superiores a 10.000 m². Se admite el almacenaje y distribución industrial exclusivo, en parcelas superiores a 2.500 m².

Usos prohibidos: Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 40 CONDICIONES DE PARCELACION

De las presentes Condiciones de Parcelación se excluyen las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del P.E.R.I. En dichas parcelas, las Condiciones de Parcelación serán las que corresponden físicamente a las dimensiones de las mismas, no permitiéndose segregaciones de parcela.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

40.1. PARCELA MINIMA: 1.800 m²

PARCELA MAXIMA: Sin límite.

40.2. FRENTE MINIMO: 21 m.

FRENTE MAXIMO: Sin límite.

40.3. FORMA DE PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 21 m. de diámetro, como mínimo.

ART. 41. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

41.1. OCUPACION MAXIMA: 60%

41.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1,00 m²/m²

MAXIMO BLOQUE ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS : 35% de la edificabilidad total

41.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: Mínimo de 3,50 m.

A LINDEROS LATERALES: Mínimo de 3,5 m.

A LINDEROS TRASEROS: Mínimo de 5,5 m.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 MAR 2002

41.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 12 m. en la cornisa de la cubierta de la edificación, salvo instalaciones. Excepcionalmente cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.

NUMERO DE PLANTAS: Máximo de tres plantas. La actividad industrial deberá desarrollarse, como máximo, en dos plantas.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos, para la actividad industrial. 3,00 m. de altura libre, de cara superior del forjado, a la cara inferior del siguiente forjado, para plantas de bloque administrativo y de servicios.

41.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Una vez la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,5 m.

ART. 42. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

42.1 PLAZAS DE APARCAMIENTO: El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: 1 plaza/75 m² construidos mínimo.

42.2 ESPACIOS PARA OPERACIONES CARGA-DESCARGA: Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial medio por empresa, y un vehículo industrial pesado por cada 3.500 m². ó fracción de superficie construida.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de

107

EL SECRETARIO
25 JUN 2002

de 20

42.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELA : Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

- 1 árbol/80 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

- Buffer verde:

Linderos laterales y trasero : 1,00 m.

42.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

- Carga-descarga.
- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso de vehículos.

NO PERMITIDO

- Almacenamiento.
- Depósito de residuos no controlados.
- Construcciones auxiliares.
- Instalaciones auxiliares.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

- Carga y descarga.
- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso de vehículos.
- * Instalaciones auxiliares.
- * Construcciones auxiliares, contabilizando edificabilidad.
- Almacenamiento.

* Se permitirá siempre que dejen un paso libre de 3,50. en planta y una altura libre de 4,5 m.

NO PERMITIDO

- Obstaculizar el paso de vehículos.
- Depósito de residuos no controlados.

ART. 43. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

43.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

FONDO MAXIMO: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m. de la línea de fachada, deben garantizar la ventilación e iluminación naturales.

43.2. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de

EL SECRETARIO de 20

25 JUN 2002

5.2. MINIPOLIGONOS

ART. 44. AMBITO

Comprenden todas las parcelas señaladas como tales en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior.

ART. 45. USOS

Usos permitidos: Industrial, destinado a satisfacer la demanda de empresas de pequeño tamaño, admitiéndose los usos administrativos servicios de la propia empresa o del polígono, y hostelería (en un porcentaje este último del 15% de la de usos compatibles), así como el almacenaje y distribución.

Usos prohibidos : todos los restantes usos no citados.

ART. 46. CONDICIONES DE PARCELACION

De las presentes Condiciones de Parcelación se excluyen las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Inicial del P.E.R.I. En dichas parcelas, las Condiciones de Parcelación serán las que correspondan físicamente a las mismas, no permitiéndose segregaciones de parcela.

46.1. PARCELA MINIMA: 7.000

PARCELA MAXIMA: Sin límite.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

46.2. FRENTE MINIMO: 35 m.

FRENTE MAXIMO: Sin límite.

46.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 35 m. de diámetro como mínimo.

ART. 47. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

47.1. OCUPACION MAXIMA: 60% de parcela neta.

47.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1,00 m²/m²

MAXIMO BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS:

El 40% de la edificabilidad total, pudiendo considerarse como un pequeño centro de servicios para el polígono en edificio exclusivo.

47.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: Mínimo de 3,50 m.

A LINDEROS LATERALES: Mínimo de 3,50 m.

A LINDERO TRASERO: Mínimo de 5,50 m.

47.4. ALTURAS MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 10,5 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de tres plantas. La actividad industrial deberá desarrollarse, como máximo, en dos plantas.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos en la actividad industrial; y 3,00 m. de altura libre de cara superior del forjado, a la cara inferior del siguiente forjado para plantas en bloque administrativo y servicios.

47.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Cuando no estén adosados, la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,50 m.

47.6. DESARROLLO ALTERNATIVO DE LA EDIFICACION: En la parcela señalada en el plano (P-2) "Zonas de Ordenanza", como Industria Aislada con desarrollo alternativo de Minipolígono, en el caso de optar por dicho desarrollo, será obligado la realización previa de un Estudio de Detalle que contemple el desarrollo total de la parcela, conforme a las directrices fijadas en la Ficha del Estudio de Detalle nº2, del Anexo de las presentes Ordenanzas.

ART. 48. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

48.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para los siguientes estándares.

ESTANDAR: 1 plaza/100 m² construidos, mínimo.

48.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA: Deberá garantizarse la resolución de las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, según el siguiente criterio:

ESTANDAR: 1 plaza vehículo Industrial medio/empresa, y una plaza para un vehículo industrial pesado cada 15.000 m² de parcela.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
acuerda bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

48.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

Buffer verde:

Linderos laterales y trasero: 1,00 m.

48.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso vehículos.
- Carga-descarga.

NO PERMITIDO

- Almacenaje de cualquier tipo.
- Instalaciones auxiliares.
- Construcciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlados.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Finto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

- A Jardinamiento.
- Aparcamiento.
- Paso vehículos.
- Carga-descarga.
- Instalaciones auxiliares. (Se permitirá únicamente en el grado segundo siempre que dejen un paso libre de 3,50 m. en planta y una altura libre de 4,5 m.)

NO PERMITIDO

- Obstaculizar el paso de vehículos.
- Construcciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlados.
- Almacenamiento.

ART. 49. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

49.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS.

Esta superficie podrá considerarse agregada en un edificio exclusivo de oficinas comunes.

FONDO MAXIMO DEL BLOQUE ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS:

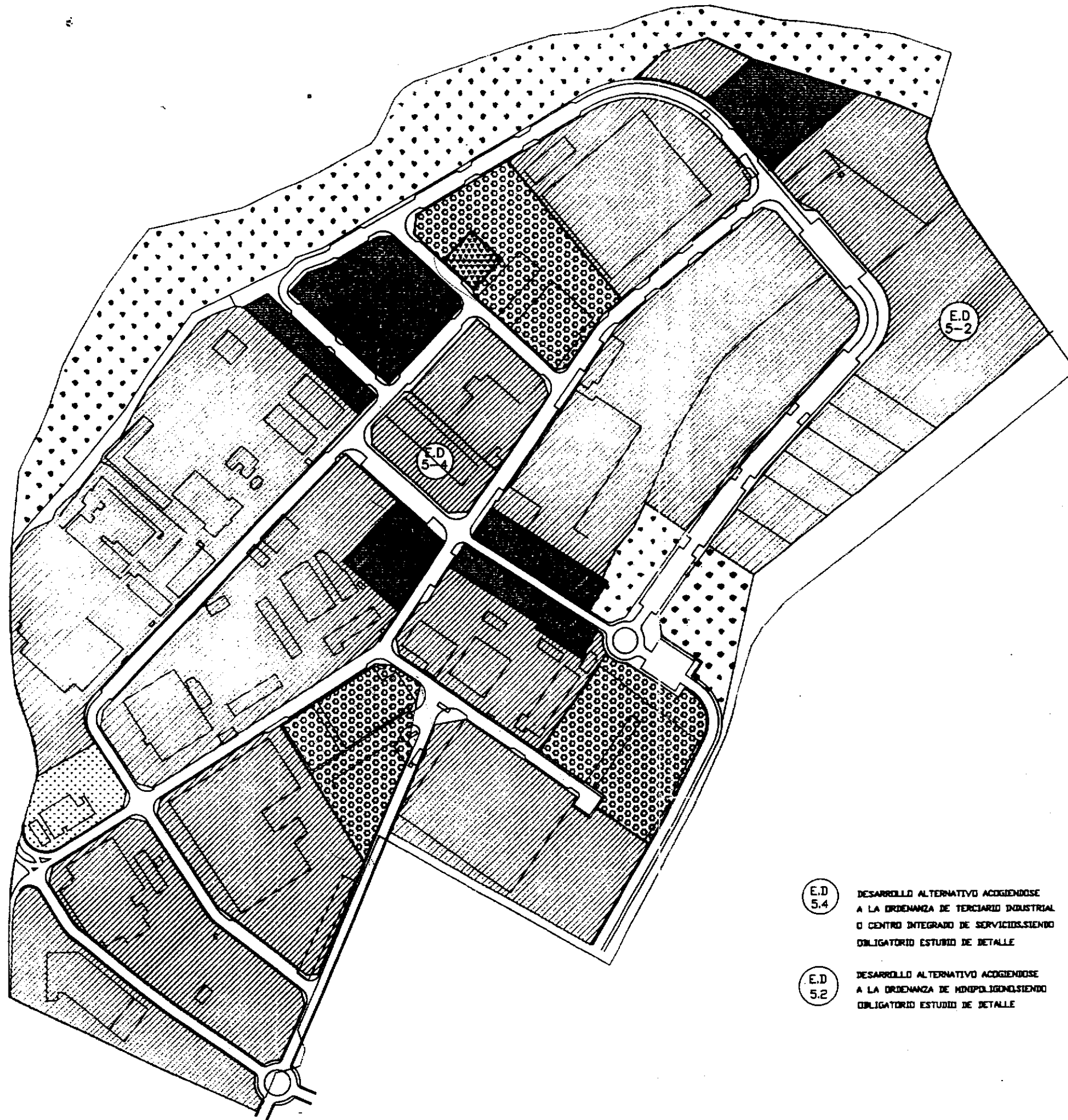
SI ESTAN INTEGRADAS EN NAVES: 10 m. a paramentos exteriores o garantizar la ventilación e iluminación directas.

SI SON EXENTOS: 18 m. con iluminación por ambas bandadas.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



- (E.D. 5.4) DESARROLLO ALTERNATIVO ACOGIENDOSE A LA ORDENANZA DE TERCARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS.SIENDO OBLIGATORIO ESTUDIO DE DETALLE
- (E.D. 5.2) DESARROLLO ALTERNATIVO ACOGIENDOSE A LA ORDENANZA DE MINIPOLIGONOS.SIENDO OBLIGATORIO ESTUDIO DE DETALLE

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bién y fiélmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, de _____ de 20
 EL SECRETARIO
 25 JUN 2002

AYUNTAMIENTO DE PINTO					
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR POLIGONO LAS ARENAS					
CLAVES INDUSTRIA AISLADA MINIPOLIGONOS INDUSTRIA ADOSADA TERCARIO HOSTELERIA ESPACIOS LIBRES Y DE USO PUBLICO	DESIGNACION ZONAS DE ORDENANZA ESCALA 1:4000 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">FECHA</td> <td style="width: 50%;">P.PROYECTO</td> </tr> <tr> <td>FEB-92</td> <td>P-2</td> </tr> </table>	FECHA	P.PROYECTO	FEB-92	P-2
FECHA	P.PROYECTO				
FEB-92	P-2				
IRMASA. Consejería de Economía TAP. Taller de Planificación S.L.					

49.2. TAMAÑO DE NAVES:

MINIMA: 400 m2.

MAXIMA: 2.000 m2.

49.3. PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN/2002



5.3. INDUSTRIA ADOSADA

ART. 50. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de " Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior.

ART. 51. USOS

Usos permitidos: Industria, de pequeñas empresas tradicionales, admitiéndose los usos administrativos y servicios de la propia empresa, así como el almacenaje y distribución.

Usos prohibidos : Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 52. CONDICIONES DE PARCELACION

52.1. PARCELA MINIMA: 400 m²
PARCELA MAXIMA: 3000 m²

52.2. FRENTE MINIMO: 16,00 m.

FRENTE MAXIMO: 40,00 m.

52.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 16 m. de diámetro, como mínimo.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2007

ART. 53. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

53.1. OCUPACION MAXIMA: 60%

53.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1,00 m²/m²

MAXIMO DE BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS: El 25% de la edificabilidad total.

53.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXTERIOR: 3,50 m.

A LINDEROS LATERALES: Se adosarán obligatoriamente, salvo en las parcelas que incida la aplicación de la limitación de continuidad en la edificación (condiciones contra incendios y estéticas), en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 6,00 m., excepto en el caso que lindara con un espacio público.

A LINDERO TRASERO: Mínimo de 3,50 m.

53.4. ALTURAS MAXIMA Y MINIMA PERMITIDAS:

ALTURA MAXIMA: 10,50 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de tres plantas, la actividad industrial deberá desarrollarse, como máximo, en dos plantas.

ALTURA MINIMA: 4,50 m. de altura libre de obstáculos, para la actividad industrial.

3,00 m. de altura libre de la cara superior del forjado, a la cara inferior del siguiente forjado, para plantas del bloque administrativo y servicios.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de

EL SECRETARIO

de 20

117

25 JUN 2002

ART. 54. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

54.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Las parcelas garantizarán la resolución del 40% de los estándares de aparcamiento de automóviles previstos en el interior de la parcela. En estas zonas de industria adosada debe preverse un incremento de los aparcamientos exteriores que cumplan con el estándar.

ESTANDAR: 1 plaza/100 m2 contruidos, mínimo.

54.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA: Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos 4 m. de ancho, para paso y estancia de camiones.

54.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

54.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Carga-descarga.
- Paso vehículos.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

NO PERMITIDO

- Almacenamiento.
- Instalaciones auxiliares.
- Construcciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlados.
- Obstaculización del paso de vehículos.

A LINDEROS LATERALES Y LINDERO TRASERO:

Los casos que sea de aplicación:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Aparcamiento.
- Carga-descarga.
- Paso de vehículos.

NO PERMITIDO

- Depósito de residuos no controlados.
- Obstaculización del paso de vehículos.
- Construcciones auxiliares.
- Almacenamiento.
- Instalaciones auxiliares.

ART. 55. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

55.1. BLOQUES ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS

FONDO MAXIMO: 10 m. a paramentos exteriores, o garantizar la iluminación y ventilación directa.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5.4. TERCARIO INDUSTRIAL O CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS

ART. 56. AMBITO

Comprende todas las parcelas señaladas como tales en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior.

ART. 57. USOS

Usos permitidos: Terciario al servicio de la producción y servicios profesionales; y alternativamente centro integrado de servicios que comprende todas o parte de las siguientes actividades : terciarias, comerciales, de oficinas de servicios a las empresas y a las personas, y de hostelería de servicio al polígono.

Usos prohibidos : Todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 58. DESARROLLO

En la parcela señalada en el plano (P-2) "Zonas de Ordenanza", como Industria Aislada con desarrollo alternativo de Terciario Industrial o Centro Integrado de Servicios, en el caso de optar por dicho desarrollo, será obligado la realización previa de un Estudio de Detalle que contemple el desarrollo total de la parcela, conforme a las directrices fijadas en la Ficha del Estudio de Detalle nº 1, del Anexo de las presentes Ordenanzas.

ART. 59. CONDICIONES DE PARCELACION

59.1. PARCELA MINIMA: 4.000 m2.

PARCELA MAXIMA: 10.000 m2.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y fiélmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

59.2. FRENTE MINIMO: 40 m.
FRENTE MAXIMO: Sin límite.

59.3. FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 40 m. de diámetro, como mínimo.

ART. 60. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

60.1. OCUPACION MAXIMA: 40%

60.2. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 1,00 m²/m²

60.3. RETRANQUEOS:

A ALINEACIONES EXTERIORES: mínimo de 3,50 m.

A LINDEROS LATERALES: Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m.

A LINDEROS TRASEROS: mínimo de 7,00 m.

60.4. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 14 m. en la cornisa de la cubierta del edificio, salvo chimeneas e instalaciones.

NUMERO DE PLANTAS: Un máximo de cuatro plantas.

ALTURA MINIMA: 3,00 m. de altura libre de la cara superior del forjado, a la cara inferior del siguiente forjado.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 29

EL SECRETARIO

25 JUN 2017

- 60.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS:** Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m.

ART. 61. COMPOSICION DE LAS PARCELAS

- 61.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO:** El aparcamiento de automóviles deberá ser resuelto en el interior de la parcela, para el siguiente estándar :

ESTANDAR: 1 plaza/40 m² construidos, mínimo.

- 61.2. ESPACIOS PARA OPERACIONES DE CARGA-DESCARGA:** Se resolverá íntegramente en el interior de la parcela, conforme al siguiente estándar:

ESTANDAR: 1 plaza de vehículo industrial medio/1.000 m², o fracción, construidos.

- 61.3. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS:** Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

Buffer verde:

Linderos laterales, y traseros: 2,00 m.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

61.4. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Paso de vehículos.
- Aparcamiento (recomendado en traseras y laterales)
- Construcciones auxiliares (garito de guardia, etc; se contabilizarán al calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

- Carga-descarga.
- Almacenamiento.
- Instalaciones auxiliares.
- Depósito de residuos no controlados.

A LINDEROS LATERAL Y TRASERO:

PERMITIDO

- Ajardinamiento.
- Paso de vehículos.
- Aparcamiento.
- Carga y descarga.
- Instalaciones y construcciones auxiliares (se contabilizarán al calcular la edificabilidad).

NO PERMITIDO

- Almacenamiento.
- Depósito de residuos no controlados.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ART. 62. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

62.1. BLOQUES DE TERCARIO Y SERVICIOS

Se prohíben las actividades que son propias de los procesos industriales (elaboración o transformación), así como aquellas que se dedican al almacenaje y transporte de mercancías.

FONDO MAXIMO: 18 m. sin patios. En caso de existir patios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. de diámetro. Se prohíben construcciones auxiliares en los patios interiores de la edificación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5.5. HOSTELERIA

ART. 63. AMBITO

Comprende la parcela señalada como tal en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior.

ART. 64. USOS

Uso exclusivo: servicios de hostelería al servicio del polígono, excepto los que incluyen alojamiento.

ART. 65. CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA: 400 m².

PARCELA MAXIMA: 3.000 m².

FRENTE MINIMO: 25 m.

FRENTE MAXIMO: Sin límite.

FORMA DE LA PARCELA: Que permita inscribir en su interior un círculo de 25 m. de diámetro, como mínimo.

ART. 66. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

66.1. OCUPACION MAXIMA: 50% de parcela neta.

66.2. EDIFICABILIDAD: 1,00 m²/m² medidos sobre parcela neta.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

66.3. RETRANQUEOS: A ALINEACION EXTERIOR: mínimo de 3,50 m.

A LINDEROS LATERALES: mínimo 5,50 m.

A LINDEROS TRASEROS: mínimo 7,50 m.

66.4. ALTURAS MAXIMA Y MINIMAS PERMITIDAS:

ALTURA MAXIMA: 10,50 m. medidos en la cornisa de la cubierta del edificio.

NUMERO DE PLANTAS: El máximo permitido será de tres plantas.

ALTURA MINIMA: 3,00 m. de altura libre de la cara superior del forjado, a la cara inferior del siguiente forjado.

66.5. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS: Como mínimo la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m.

ART. 67. COMPOSICION DE LAS PARCELAS.

67.1. PLAZAS DE APARCAMIENTO: Deberá garantizarse la resolución del aparcamiento de automóviles en el interior de la parcela, para los siguientes estándares.

ESTANDAR: 1 plaza cada 40 m² construidos, mínimo

DILIGENCIA

Para constatar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

67.2. AJARDINAMIENTO DE PARCELAS: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar:

1 árbol/75 m² de parcela no ocupada en la edificación.

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Buffer verde:

- Linderos laterales y trasero: 1,00 m.

67.3. USOS PERMITIDOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO:

A ALINEACION EXTERIOR:

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso vehículos
- Carga-descarga

NO PERMITIDO

- Almacenaje de cualquier tipo
- Instalaciones Auxiliares
- Construcciones Auxiliares
- Depósito de residuos no controlados.

A LINDEROS LATERALES Y TRASERO:

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso vehículos
- Carga-descarga
- * Instalaciones auxiliares

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

* Se permitirán únicamente en los linderos traseros, siempre que deje un paso libre de 3,50 m. en planta y una altura libre de 4,5 m., y se contabilizarán en el cómputo de la edificabilidad total.

NO PERMITIDO

- Obstaculizar el paso de vehículos.
- Construcciones auxiliares.
- Almacenamiento.
- Depósito de residuos no controlados.

ART. 68. COMPOSICION DE LA EDIFICACION

PATIOS: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5.6. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO

ART. 69. AMBITO

Comprende las parcelas señaladas como tales en el plano de "Zonas de Ordenanza" (P-2), correspondiente a la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior.

ART. 70. USOS

Usos permitidos: Espacios libres ajardinados y el uso deportivo público en instalaciones al aire libre, admitiéndose los servicios asociados a la actividad deportiva.

Uso de hostelería?

Usos prohibidos: Las instalaciones deportivas cubiertas y todos los restantes no citados anteriormente.

ART. 71. CONDICIONES DE PARCELACION

La parcela o parcelas corresponderán a las destinadas a tal fin en el desarrollo del planeamiento. No se permitirán segregaciones.

ART. 72. EDIFICACION DE LAS PARCELAS

72.1. OCUPACION MAXIMA: 2%

72.2. EDIFICABILIDAD: 0,02 m²/m²

(?)

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002
R

72.3. ALTURA MAXIMA Y MINIMA PERMITIDA:

ALTURA MAXIMA: 5 m. de altura de cornisa de la edificación.

NUMERO DE PLANTAS: Una planta.

ALTURA MINIMA: 3,00 m. de altura libre de planta.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fiélmene con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2007

5.7. SERVICIOS

Comprende las parcelas destinadas a la localización de instalaciones correspondientes a las infraestructuras al servicio del polígono en general.

Se regirán por la aplicación de los Reglamentos y Normativa correspondientes.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ANEXO DE LAS ORDENANZAS

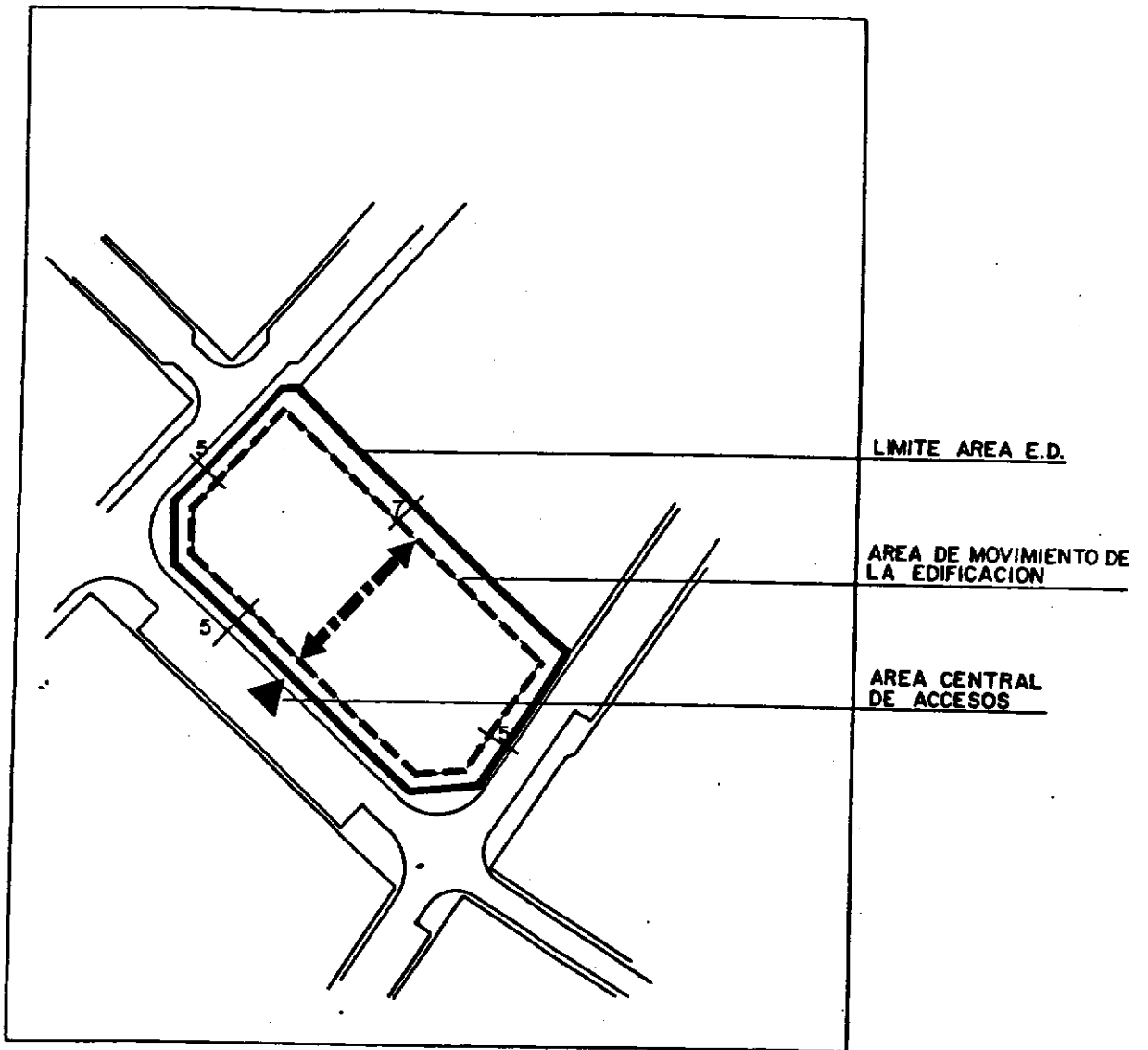
DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

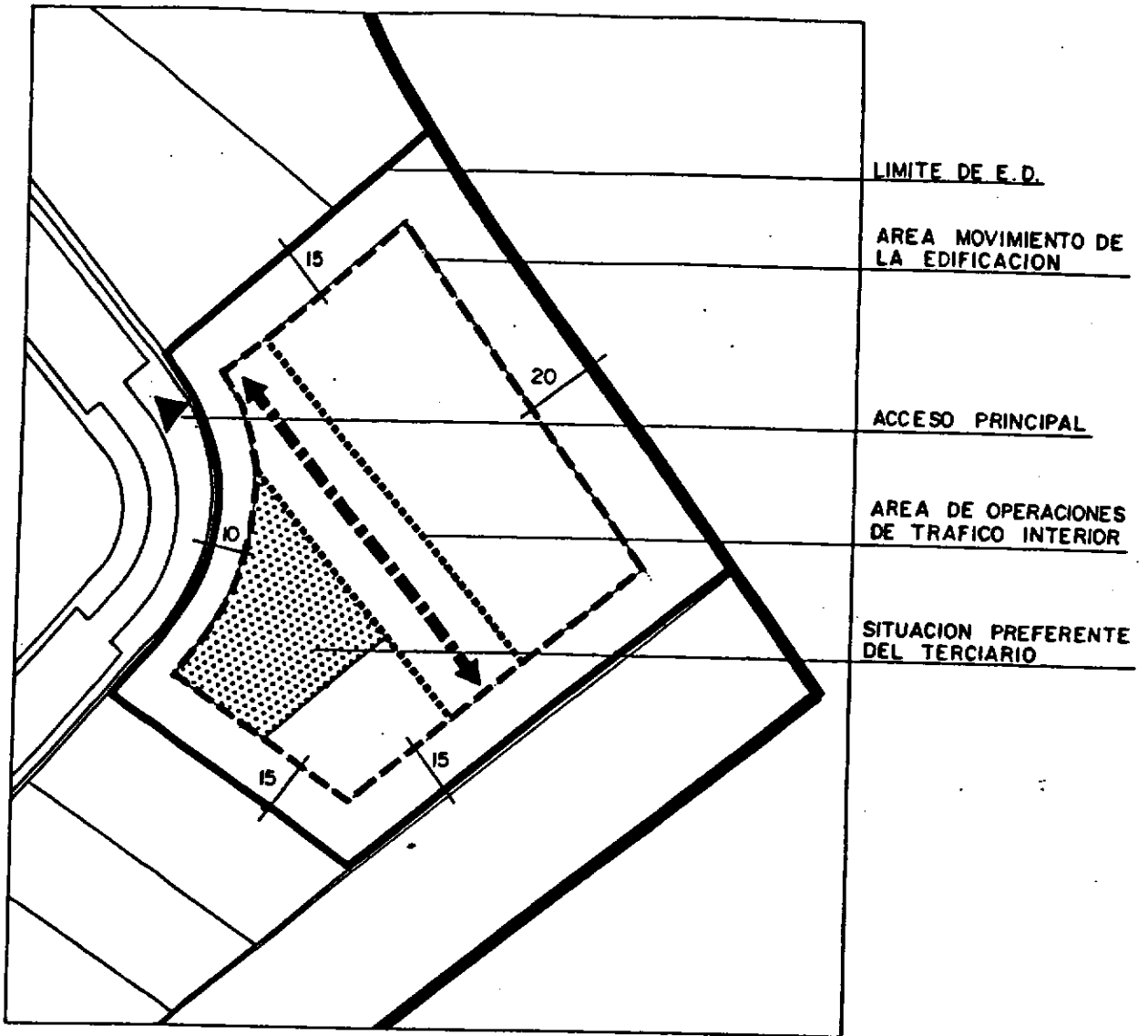


FICHA ESTUDIO DE DETALLE N° 1
USO ALTERNATIVO : TERCIARIO INDUSTRIAL O
CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS.

ORDENANZA PARTICULAR DE APLICACION PARA
SU DESARROLLO : 5.4. Terciario Industrial
o Centro Integrado de Servicios. Artículos
56 a 62 (ambos inclusive)

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN 2002



FICHA ESTUDIO DE DETALLE N°2.
USO ALTERNATIVO : MINIPOLIGONO.

ORDENANZA PARTICULAR DE APLICACION PARA SU DESARROLLO: 5.2. Minipoligonos. Artículos 44 a 49 (ambos inclusive)

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A.P.I.-3 LA TENERÍA – ORDENANZAS Y CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES PARTICULARES DE INCORPORACIÓN.

El Plan Parcial de la Tenería queda incorporado al Plan General en las condiciones particulares que se regulan en la Ficha de Ordenación y Gestión, y en las ordenanzas a que hace referencia dicha ficha, sin perjuicio de las aclaraciones que se efectúen en las Ordenanzas Particulares del Volumen 1 de las NN UU en cuanto al respeto de las condiciones específicas que regule el Plan Parcial.

El resto de las ordenanzas particulares son las que se reseñan en los apartados siguientes, con las singularidades de la regulación de los Estudios de Detalle, que en su desarrollo puedan formularse.

ESTUDIOS DE DETALLE.

Podrán formularse Estudios de Detalle en todas las zonas de ordenanza:

- Cuando se efectúen transferencias de edificabilidad dentro de una manzana y no se edifique la totalidad de la manzana simultáneamente.
- Para distribuir volúmenes dentro de las parcelas cuando dicha distribución requiera la modificación de la línea de fondo máximo de edificación, la ocupación máxima, el diseño de los cuerpos de esquina o de los áticos.
- Cuando se efectúen transferencias de edificabilidad entre parcelas del mismo uso exclusivamente, siempre que la parcela que recibe el excedente no vea alterados sus parámetros de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueos. La suma de las edificabilidades totales de las parcelas entre las que se transfiere edificabilidad no debe superar la edificabilidad total original y la densidad de viviendas prevista por el Plan Parcial.

NZ-1 - Ordenanza Particular Residencial Colectiva Manzana Cerrada.

1) **Ámbito.**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación del Plan Parcial como zonas residenciales colectiva de manzana cerrada.

2) **Definición.**

Zona en la que se permite la edificación residencial colectiva, basada en tipologías de edificaciones entorno a un patio central común, que comparten accesos tanto a los garajes como a las viviendas. Para garantizar este aspecto, el desarrollo de los proyectos de aquellas parcelas que no tienen un único propietario en esta tipología de edificación, deberá ir acompañado de documento público de convenio entre las partes mediante una Escritura de Servidumbres Recíprocas o mediante la figura de un Conjunto Inmobiliario, condición "sine qua nom" para la concesión de las licencias de obras. La zona Residencial Colectiva de Manzana Cerrada tendrá el carácter de terreno de dominio privado.

3) **Condiciones de diseño urbano.**

La compatibilización de usos comerciales en planta baja quedarán indicadas en el plano de Zonificación. Siendo obligatoria la formación de un soportal de tres metros de anchura y cuatro metros de altura mínima en el punto medio de la rasante en las manzanas indicadas en dichos planos, pudiendo realizarse la ubicación de superficies comerciales en el área de movimiento limitada por la totalidad del frente retranqueado del soportal y el fondo edificable establecido.

4) Posición de la edificación.

Se fija una alineación obligatoria al frente de vía pública y un área de movimiento de la edificación.

5) Parcela edificable.

Son las señaladas en el Proyecto de Compensación aprobado, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas, salvo que se asegure el cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial.

6) Número máximo de plantas

Grado 1: Será de cuatro plantas más ático: baja, la 2ª, 3ª y ático retranqueado según lo establecido en el Plan Parcial aprobado. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.

Grado 2: Será de tres plantas más ático: baja, 1ª, 2ª y ático. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea. Se admiten sótanos o semisótano en ambos grados.

7) Número mínimo de plantas

Será obligatorio alcanzar los cinco metros de altura en las fachadas de alineación pública, permitiéndose retranqueos de la línea de la fachada y cortes de edificación en las mismas.

8) Altura de la edificación

Grado 1: La altura máxima de la línea de cornisa será de 13.50 m. medida en el punto medio de la rasante. Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de cornisa en dicha fachada será de 14.00 metros medida en el punto medio de la rasante.

Grado 2: La altura máxima de la línea de cornisa será de 10.60 m medida en el punto medio de la rasante. Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de cornisa en dicha fachada será de 11.10 m medida en el punto medio de la rasante.

9) Altura de pisos

Se entiende por altura de pisos la altura de suelo a suelo terminado.

Mínimos establecidos:

- Trescientos noventa (390) centímetros en planta baja para local comercial.
- Doscientos noventa (290) centímetros en planta de piso. - Trescientos (300) centímetros en vivienda de planta baja.

10) Superficie edificable

- No computa a efectos de edificabilidad el espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje e instalaciones.
- No computa el espacio en planta baja destinado a soportal.
- No computa el espacio en ático destinado a instalaciones y los últimos tramos de escaleras.

11) Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 9 del Plan Parcial que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

12) Alineaciones y rasantes.

Se determina un retranqueo de 3 m en aquellos frentes de fachada exterior indicados en el plano nº 9 del Plan Parcial.

Este espacio de retranqueo no computa a efectos de área de reserva de zona verde (30% de la superficie libre de parcela).

13) Ocupación de parcela

La ocupación máxima será la indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje-aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones, excepto un 30% que se reservará para plantación de árboles de mediano o gran porte.

Esto significa que se podrá ocupar la parcela totalmente bajo rasante, siempre que exista un forjado, cuya superficie mínima sea del 30% de la superficie libre de la parcela, y sobre el cual se pueda plantar con un espesor mínimo de 80 cm. de tierra, o utilizar soluciones combinadas de plantación directa sobre tierra y sobre forjado (espesor capa de tierra \geq 80 cm.).

14) Patios

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General, así como las regulaciones de accesibilidad sobre vehículos de emergencia.

Los patios de manzana deberán urbanizarse como áreas peatonales dotándoles del mobiliario e instalaciones necesarios para su correcto uso. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

Deberá ajardinarse el área de reserva del 30%, como mínimo.

Los patios de manzana deberán resolverse en un Proyecto Común en aquellas parcelas que no tienen un único propietario. Este Proyecto deberá resolver los accesos de vehículos de emergencia y personas minusválidas, las fases de realización del Patio y el cumplimiento de la Normativa zonal.

15) Semisótanos

En caso de construirse semisótano, se podrá elevar la planta baja siempre que no sobrepase la altura máxima de comisa en el punto medio de la rasante.

16) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas serán de materiales opacos (pétreos o cerámicos) hasta una altura máxima de 100 cm, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Permittedose por encima de esa altura solo un cerramiento ligero, preferentemente a base de vegetación (arizónica, aligustre, hiedra, o especies similares) o elemento de celosía transparente hasta 2.00 m de altura.

17) Garaje-Aparcamiento

Se exige en el interior de la parcela una plaza por cada 100 m² de edificación y en cualquier caso en número no inferior a 1 plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m² de comercial.

Los aparcamientos no podrán ser en superficie.

Los garajes en semisótano deberán resolverse en un Proyecto Mancomunado en aquellas parcelas que no tienen un único propietario, para lo cual este Proyecto deberá resolver los accesos, las fases y el cumplimiento de la Normativa de Protección Contra incendios vigente.

18) Condiciones de Uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo:

-USO PRINCIPAL: Residencial

-USOS COMPATIBLES: Terciario, locales comerciales en planta baja en todos sus grupos, excepto mercados, agrupaciones comerciales, oficinas, salas de reunión y dotaciones de pequeño tamaño.

Despachos profesionales en cualquier planta. Educativo y cultural privado en planta baja.

19) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

NZ-2 - Ordenanza Particular Residencial Colectiva Bloque abierto

1) Ámbito.

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas residenciales colectiva de bloque abierto.

2) Definición.

Zona en la que se permite la edificación residencial colectiva, basada en tipologías de edificaciones que comparten accesos tanto a los garajes como a las viviendas situándose la zona libre de dominio privado alrededor de la edificación.

La zona Residencial Colectiva de Bloque abierto tendrá el carácter de terreno de dominio privado.

3) Condiciones de diseño urbano.

La compatibilización de usos comerciales en planta baja quedarán indicadas en el plano de Zonificación. Siendo obligatoria la formación de un soportal de tres metros de anchura y cuatro metros de altura mínima en el punto medio de la rasante en las manzanas indicadas en dichos planos, pudiendo realizarse la ubicación de superficies comerciales en el área de movimiento limitada por la totalidad del frente retranqueado del soportal y el fondo edificable establecido.

4) Posición de la edificación.

Se fija una alineación vinculante (reflejado en el plano nº 9 del Plan Parcial) del frente a vía pública y un área de movimiento de la edificación. Entre edificaciones de parcelas colindantes se dejará una separación de $h/2$ con un mínimo de 5 m.

5) Parcela edificable.

Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas.

6) Número máximo de plantas.

Será de tres plantas más ático: baja, 1ª, 2ª y ático. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea. Se admiten sótanos o semisótano.

7) Número mínimo de plantas

Será obligatorio alcanzar los 5 metros de altura en las fachadas de alineación pública, permitiéndose retranqueos de la línea de la fachada y cortes de edificación en las mismas.

8) Altura de la edificación.

La altura máxima de la línea de comisa será de 10.60 m medida en el punto medio de la rasante. Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de comisa en dicha fachada será de 11. 10 m medida en el punto medio de la rasante.

9) Altura de pisos.

Mínimos establecidos:

- Trescientos noventa (390) centímetros en planta baja para local comercial.
- Doscientos noventa (290) centímetros en planta de piso.
- Trescientos (300) en vivienda de planta baja.

10) Superficie edificable.

- No computa a efectos de edificabilidad el espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje e instalaciones.
- No computa en planta baja el espacio destinado a soportal.
- No computa el espacio en ático destinado a instalaciones y los últimos tramos de escalera..

11) Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 9 del Plan Parcial que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

12) Alineaciones y rasantes.

Serán las indicadas en el plano nº 9 del Plan Parcial.

13) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será la indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje-aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones, excepto un 30% que se reserva para plantación de árboles de gran porte.

14) Espacio libre de parcela.

Los espacios libres deberán urbanizarse como áreas peatonales dotándoles del mobiliario e instalaciones necesarios para su correcto uso. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

Deberá ajardinarse el área de reserva del 30% como mínimo.

15) Semisótanos.

En caso de construirse semisótano, se podrá elevar la planta baja siempre que no sobrepase la altura máxima de comisa en el punto medio de la rasante.

16) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas serán de materiales opacos (pétreos o cerámicos) hasta una altura máxima de 100 cm, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Permittedose por encima de esa altura solo un cerramiento ligero, preferentemente a base de vegetación (arizónica, aligustre, hiedra, o especies similares) o elemento de celosía transparente hasta 2.00 m de altura. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas.

17) Garaje-Aparcamiento.

Se exige en el interior de la parcela una plaza por cada 100 m² de edificación y en cualquier caso en número no inferior a 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de local comercial.

Los aparcamientos no podrán ser en superficie.

18) Condiciones de uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo:

-USO PRINCIPAL: Residencial

-USOS COMPATIBLES: Terciario, locales comerciales en planta baja en todos sus grupos excepto mercados, agrupaciones comerciales, oficinas, salas de reunión y dotaciones de pequeño tamaño.

Despachos profesionales en cualquier planta. Educativo y cultural privado en planta baja.

19) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

NZ-3 - Ordenanza Particular Residencial Unifamiliar en Hilera.

1) **Ámbito.**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación del Plan Parcial como zonas residenciales unifamiliares en hilera.

2) **Definición.**

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación aislada en hilera, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con los usos deportivos o de recreo y expansión.

3) **Condiciones de desarrollo.**

En el caso de hileras de viviendas con frente a una misma calle, desarrolladas por diferentes propietarios, será necesario un Estudio de Detalle que unifique retranqueos y plantee una ordenación de volúmenes, como mínimo.

4) **Parcela edificable y frente mínimo.**

Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a segregaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas. La parcela mínima será de 200 m² con un frente de 7.5 m.

5) Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas con carácter general en el Plan Parcial.

6) **Número máximo de plantas.**

Será de 2 plantas y un bajo cubierta o torreón del 30% de la ocupación máxima en planta.

7) **Altura de la edificación.**

La altura máxima de la línea de comisa será de 7 m.

8) **Superficie edificable.**

La edificabilidad máxima será la definida en el Proyecto de Compensación, entendiéndose que la edificabilidad máxima para la parcela mínima es de 180 m². En actuaciones conjuntas se permitirán transferencias de edificabilidad.

9) Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 14 m como queda indicado en el plano nº 9 del Plan Parcial, que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación. Sobre esta longitud, se permitirán voladizos de 1 m sobre la alineación y 1.5 m sobre la fachada posterior.

10) Alineaciones y rasantes.

Se determina un retranqueo de 3 m en aquellos frentes de fachada exterior indicados en el plano nº 9 del Plan Parcial. Retranqueo de 2,5 m a linderos laterales en extremo de hilera.

11) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima será del 60% la cual queda indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial.

12) Espacio libre de parcela.

El espacio libre privado tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado en el jardín posterior. La situación de las viviendas respecto a la calle deberá favorecer la plantación de árboles delante de cada vivienda sobre el área de retranqueo.

13) Semisótano.

La planta de semisótano no computará a efectos de edificabilidad. Se podrá elevar hasta un máximo de 80 cm, computados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de planta baja. Podrán destinarse a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, vivienda o despacho profesional.

14) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas tendrán una altura máxima de 2.00 m, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas

15) Garaje-Aparcamiento.

Se exigirá como mínimo una plaza de garaje-aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos. Podrá, situarse en planta baja o semisótano.

16) Cuerpos adosados.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, quedando sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Podrá destinarse a usos residencial, no residenciales compatibles y garaje-aparcamiento
- b) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a cuatrocientos (400) centímetros.
- c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros.
- d) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparados y enredaderas.

17) Condiciones de uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo.

- USO PRINCIPAL: Residencial.
- USOS COMPATIBLES: Despachos profesionales en planta baja o semisótano.

Queda prohibido el uso comercial.

18) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

En los extremos de hilera los paramentos se tratarán como fachada.

Las puertas de garaje y cerramiento abrirán hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá ajardinarse para realizar la escena urbana de las vías públicas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

NZ-4 - Ordenanza Particular Residencial Unifamiliar Patio.1) **Ámbito.**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas residenciales unifamiliares con patio.

2) **Definición.**

Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación aislada en hilera, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con los usos deportivos o de recreo y expansión.

3) **Condiciones de desarrollo.**

En el caso de hileras de viviendas con frente a una misma calle, desarrolladas por diferentes propietarios, será necesario un Estudio de Detalle que unifique retranqueos y plantee una ordenación de volúmenes, como mínimo.

4) **Parcela edificable y frente mínimo.**

La parcela mínima será de 200 m² con un frente de 10 m.

5) **Parcela edificable.**

Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas. Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas con carácter general en el Plan Parcial.

6) **Número máximo de plantas.**

Será de 2 plantas. Serían deseables soluciones en las que la superficie en planta superior sea inferior, de manera que se asegure un soleamiento adecuado del patio proyectado.

7) **Altura de la edificación.**

La altura máxima de la línea de comisa será de 7 m en fachada a viario y de 6 m en fachada posterior.

8) **Superficie edificable.**

La edificabilidad máxima será de 180 m².

En actuaciones conjuntas se permitirán transferencias de edificabilidad.

9) Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 13 m , computados a partir de la línea definida por el retranqueo marcado, tal como queda indicado en el plano nº 9 del Plan Parcial, que corresponde con el límite interior del área de movimiento de la edificación. Se permitirán voladizos de 1 m sobre el fondo máximo fijado.

10) Alineaciones y rasantes.

Se determina un retranqueo en planta baja y primera de tres metros, a lo largo de todos los frentes de fachada exterior a la alineación oficial indicados en el plano nº 9 del Plan Parcial.

En planta baja podrá adosarse a la alineación oficial un cuerpo con una longitud máxima del 60% del frente de fachada de la parcela.

La altura de coronación del volumen situado sobre la alineación exterior no podrá ser superior a cuatrocientos centímetros (400 cm) .

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

11) Ocupación de parcela.

La ocupación máxima sobre rasante será del 60% la cual queda indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Parcial.

12) Espacio libre de parcela.

El espacio libre configurado como patio podrá tener un tratamiento de pavimentación y la parte libre colindante con zona común tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado. La zona de espacio común tendrá al menos un 70% de zona ajardinada.

13) Semisótano.

La planta de semisótano no computará a efectos de edificabilidad.

Se podrá elevar hasta un máximo de 80 cm, computados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de planta baja. Podrá destinarse a garaje, trastero, cuartos de instalaciones o vivienda, o despacho profesional.

14) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas tendrán una altura máxima de 2.00 m. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas.

15) Garaje-Aparcamiento.

Se exigirá como mínimo una plaza de garaje-aparcamiento por cada vivienda o 100 m² construidos. Podrá situarse en planta baja o semisótano.

- Los garajes podrán tener acceso individual a la vivienda desde la calle, o acceso comunitario que sirva a cada vivienda desde la planta semisótano. A este efecto, se destinan las calles laterales de carácter privado a través de las cuales se pueden realizar las rampas de acceso al garaje comunitario.

- Es de destacar que esta segunda solución es considerada como más adecuada, ya que evita la aparición de accesos de vehículos muy próximos entre sí que pueden llegar a entorpecer la circulación peatonal de las aceras.

16) Condiciones de uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo.

- USO PRINCIPAL: Residencial.

- USOS COMPATIBLES: Despachos profesionales en planta baja y semisótano. Queda prohibido el uso comercial.

Se prevén zonas libres y deportivas en régimen de proindiviso en el grado 2º.

Se permitirá la construcción de piscinas en las superficies libres de parcela, para uso exclusivamente particular, sin que sea de aplicación en estos casos los retranqueos señalados en la ordenanza particular de la zona residencial unifamiliar de patio, siempre y cuando no se eleve dicha piscina sobre la rasante natural del terreno en más de un metro.

17) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona. En los extremos de hilera los paramentos se tratarán como fachada. Las puertas de garaje y cerramiento abrirán hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá ajardinarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

NZ-5 - Ordenanza Particular Comercial.

1) **Ámbito.**

Estas ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en le plano de Zonificación como zonas comerciales.

2) **Definición.**

Zona en la que se permite la edificación de uso predominantemente comercial en grandes parcelas formando centros de animación.

3) **Condiciones de desarrollo.**

En el caso de desarrollarse por diferentes propietarios, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

4) **Condiciones de diseño urbano.**

El centro deberá concebirse con fuerte carácter urbano, integrado en la trama urbana con fácil y agradable acceso peatonal y teniendo en cuenta que constituirá la rótula de transición hacia la expansión futura de la ciudad.

Los accesos a almacenes y aparcamientos se preverán en la forma y ubicación que menos dificulte la conexión peatonal con la ciudad existente y el ensanche futuro.

Se incluirán usos lo suficientemente diversos para que se evite la monofuncionalidad y se mantenga un uso constante durante todos los días de la semana.

Los usos bajo rasante (sótanos y semisótanos) serán exclusivamente de garaje-aparcamiento e instalaciones del edificio.

5) **Posición de la edificación.**

Los edificios deberán retranquearse una distancia mínima de 3 m. a los linderos de parcela y 15 m. mínimo al borde del arcén de la carretera M-408. Para alturas superiores a dos plantas, los retranqueos respecto a los linderos serán como mínimo de H/2, siendo H la altura de cornisa de la edificación.

6) **Parcela edificable.**

Son las indicadas en los planos, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.

7) Altura de la edificación.

Será como máximo de cuatro plantas. La altura máxima de cornisa será de 16 metros. Se podrá elevar la cara inferior del forjado de planta baja un metro sobre la rasante, con objeto de facilitar el acceso y la ventilación en las alineaciones y aparcamientos que se sitúen en plantas bajo rasante. Sobre la altura máxima de cornisa de 16 m. se podrán colocar construcciones por encima destinadas a instalaciones técnicas de las edificaciones, convenientemente ocultas o integradas en el diseño de los edificios. Así mismo, se podrán realizar remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación.

8) Superficie edificable.

La edificabilidad total será de 1 m²/m² de parcela neta delimitada en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

9) Alineaciones y rasantes.

Serán las indicadas en el plano nº 9 del Plan Parcial.

10) Ocupación de parcela

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 80% de la superficie total de parcela, reservándose un 20% para ajardinamiento y aparcamiento en superficie.

11) Salientes y vuelos.

No podrán sobrepasar la alineación exterior de la parcela.

12) Cerramiento de parcelas.

No se cerraran las parcelas.

13) Garaje-Aparcamiento.

Se reservará una plaza por cada 50 m² de instalación sobre rasante.

Podrán situarse sobre rasante y/o en sótanos o semisótanos pero la ocupación sobre rasante no podrá superar el 15% de la superficie total de la parcela.

Podrá superarse el porcentaje de aparcamiento sobre rasante hasta un máximo de 40% de la superficie total de la parcela siempre que por cada módulo de cuatro plazas se ubiquen setos vegetales y arbolado.

14) Condiciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en la ordenanza comercial del Plan General de Pinto, excepto en la parcela 40 que será admisible el uso de estación de servicio. Se define como uso compatible en edificio exclusivo o alternativo, el uso de terciario hotelero.

NZ-6 - Ordenanza Particular Dotacional Multifuncional.

1) Ámbito.

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona dotacional multifuncional.

2) Definición.

Regula la edificación en zonas que el Plan deja con destino dotacional indefinido para que sea el Ayuntamiento quien lo determine en función de sus necesidades. La zona multifuncional corresponde a aquella superficie de dominio afecta a un servicio público cuya reserva se exige en el Plan General.

3) Condiciones de desarrollo.

En el caso de desarrollarse por diferentes propietarios, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

4) Posición de la edificación.

No se fijan retranqueos. Se fija una alineación obligatoria del frente a vía pública del 70% de la longitud de fachada como mínimo.

5) Parcela edificable.

Son las indicadas en los planos correspondientes según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.

6) Altura de la edificación.

Se permitirán tres plantas con una altura máxima de 12.5 metros. Sobre la altura máxima de cornisa de 12 m. Se podrán colocar construcciones por encima destinadas a instalaciones técnicas de las edificaciones, convenientemente ocultas o integradas en el diseño de los edificios. Así mismo, se podrán realizar remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación.

7) Superficie edificable.

La edificabilidad total será de 1,8 m²/m² de parcela neta delimitada en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

8) Alineaciones y rasantes.

Serán las indicadas en el plano nº 9 del Plan Parcial.

9) Ocupación de parcela

La ocupación máxima será el 60% de la superficie total de parcela, como indica el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje aparcamiento y cuartos de instalaciones.

10) Salientes y vuelos.

Se permitirán vuelos de hasta 1.50 m a partir de los 3.50 m de altura, medidos sobre la rasante de la calle. Los casos singulares requerirán de un Estudio de Detalle para su aprobación.

11) Cerramiento de parcelas.

En el caso de que existiera comercial en planta baja, no deberán cerrarse las parcelas. Si el edificio estuviera destinado a sector terciario exclusivamente, podrán cerrarse las parcelas siguiendo los parámetros indicados en el Plan Parcial.

12) Garaje-Aparcamiento.

Se reservará una plaza por cada 50 m² de instalación sobre rasante. Deberán situarse en sótanos o semisótanos

En el caso de uso comercial u oficinas la dotación será de una plaza por cada 25 m² de instalación sobre rasante.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
DEL PLAN PARCIAL DE "LA TENERIA". PINTO

ACLARACIONES Y SUBSANACIONES APROBADAS POR EL
AYUNTAMIENTO. PLENO DE FECHA 7/JULIO/2000 Y
CONSULTAS REALIZADAS CON POSTERIORIDAD A ESTA FECHA

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Noviembre de 2000

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas Regulatoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso de carácter provisional.

1.2. CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General de Pinto.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general de la Revisión del Plan General de Ordenación.

1.3. AMBITO DE LA APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector de La Modificación Puntual del Plan General de Pinto.

Se acompaña como plano el ámbito del Sector.

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

1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

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

1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.6. INSPECCION.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por el Ayuntamiento de Pinto.

1.7. REGIMEN JURIDICO.

Todos los actos y acuerdos que adopta el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.

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

1.9. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en el Plan General de Ordenación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

de interpretación de los
25 JUN 2002

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbanizable Programado.

Se clasifica en las siguientes zonas:

- | | |
|--|--|
| <p>a) Zonas de espacios libres</p> <ul style="list-style-type: none">- Redes viarias.- Zonas verdes. | <p>b) Zonas edificables.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zona residencial colectiva.- Zona residencial unifamiliar.- Zona de uso terciario.- Zona de equipamiento. |
|--|--|

2.2. DEFINICION DE LAS ZONAS.

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 anexo a la Memoria y en la leyenda del plano de Zonificación.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada Zona.

a) Zonas de espacios libres

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial, que tienen el carácter de suelos inedificables de dominio y uso público.

2.2.1.- Zona de red Viaria.

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado y peatonal que dan servicio principalmente a las edificaciones del Sector.

2.2.2.- Zonas Verdes.

Comprenden las superficies del Plan Parcial, de dominio y uso público, destinado a usos de recreo, expansión y paseos peatonales.

Está constituida por:

- Parques Urbanos; Áreas de recreo; Jardines; Áreas de juegos y pasos peatonales

b) Zonas edificables.

Son aquellas superficies destinadas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3. Zona Residencial Colectiva.

Aquellas superficies de dominio privado y uso privado destinadas a ubicar las viviendas colectivas previstas en la Ordenación.

2.2.4. Zonas Residenciales unifamiliares.

Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso residencial para vivienda unifamiliar en cualquiera de los grados o tipología.

2.2.5. Zona de uso terciario comercial.

Son aquellas zonas destinadas a usos comerciales y terciarios.

2.2.6. Zona de Equipamiento.

Son aquellas zonas destinadas a cubrir usos dotaciones de servicios a la población como son los usos escolares, culturales, sociales, etc., de dominio público afectas a un uso de servicios públicos definidas en los planos gráficos y en el Cuadro Resumen de Características como Zona de Equipamiento Escolar, Zona de Equipamiento Social.

En esta zona quedan incluidos los servicios de infraestructura que tienen carácter de uso de servicio público aún cuando son de dominio privado.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2.3. CONDICIONANTES DE ORDENACION DE VOLUMENES.

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito del Plan Parcial son las resultantes de la aplicación de las Ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los Planos de Ordenación.

2.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento, y su aprobación se deberá efectuar en un plazo no superior a 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente Plan Parcial. Cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, así como las relativas a definición de calidades y los elementos constructivos para las obras de urbanización fijados por el Ayuntamiento de Pinto siempre que ello no suponga una limitación para soluciones de mayor calidad que se propongan.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento o la topografía así lo requieren.

Se estará a lo dispuesto en la Sección Sexta de las Normas de Tramitación del Plan General de Pinto.

2.5. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización de los polígonos, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 53 de la Ley del Suelo que comprende este Plan parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

La ejecución de la red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, que constituyen los sistemas locales, serán por cuenta de los propietarios de suelo adscritos al Polígono, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística así como los Sistemas Generales Externos contemplados en el Convenio Urbanístico.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

2.6. PROYECTOS DE EDIFICACION.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevara a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudios de Detalle.

2.7. PARCELACIONES.

Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactaran como desarrollo de la delimitación de las parcelas del presente Plan Parcial, manteniéndose en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo.

No se permitirá segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Cuando estas Normas o el Planeamiento General establezcan parcela máxima o mínima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades con superficies de tamaño inferior a la parcela mínima o superior a la parcela máxima.

Todas las operaciones de parcelación requerirán para su autorización el señalamiento de la nueva distribución y asignación de edificabilidades y aprovechamiento a cada una de las parcelas que resulten, cuando no estuvieran contenidos en el presente documento de planeamiento.

2.8. ESTUDIOS DE DETALLE.

Deberán formularse Estudios de Detalle:

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- Cuando se efectúen transferencias de edificabilidad dentro de una manzana y no se edifique la totalidad de la manzana simultáneamente.
- Distribuir volúmenes dentro de un área de movimiento cuando dicha distribución requiera la modificación de la línea de edificación anterior.
- Cuando se efectúen transferencias de edificabilidad entre Parcelas del mismo uso exclusivamente, siempre que la parcela que recibe el excedente no vea alterados sus parámetros de ocupación en planta, alturas de edificación y retranqueos. La suma de las edificabilidades totales de las parcelas entre las que se transfiere edificabilidad no debe superar la edificabilidad total original y la densidad de viviendas prevista por el Plan Parcial.

Para el contenido de los Estudios de Detalle se estará en lo dispuesto en la Legislación Urbanística Vigente y en Sección Quinta de las Normas de Tramitación del Plan General de Pinto.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CAPITULO III. PARAMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

3.1.1. Condiciones generales

Serán de aplicación con carácter general las condiciones contempladas en La Modificación Puntual del Plan General de Pinto, respecto a los parámetros y condiciones de la edificación y los usos.

3.1.2. Condiciones de la ordenación.

Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de Zona.

Todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las Unidades de Zona estarán constituidos, por tanto, por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante letras, números o subíndice y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.

2. Rasante del Terreno.

Se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies de explanación del terreno natural medida en el límite de la parcela con la acera.

3.1.3. Condiciones del volumen edificable.

Además de las prescripciones del Planeamiento General regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

1. Cómputo de superficie construida (o aprovechamiento Lucrativo en su caso).

Se excluirá del cómputo:

- La superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura libre menor a 1,50 metro.
- Las superficies destinadas exclusivamente a trasteros, instalaciones de servicio de infraestructuras y aparcamiento propias del uso característico de la edificación bajo rasante en vivienda colectiva, toda la superficie bajo rasante en vivienda unifamiliar.
- Las superficies destinadas a instalaciones necesarias de infraestructuras y servicios en los edificios en vivienda colectiva no computaran a efectos de edificabilidad si se encuentran situados tanto en planta bajo rasante como en planta baja.
- Todos los huecos de instalaciones de abastecimiento al edificio y ventilación de servicios y garajes siempre que sean superiores o iguales a 0,5m².
- Los huecos del ascensor.
- Los soportales y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y de cerramiento.
- El 50% de las terrazas abiertas.
- El 50% de los tendederos abiertos.
- Las terrazas de los áticos y los espacios de planta baja asignados como uso privativo a las viviendas, no computan a efectos de edificabilidad y está absolutamente prohibido su cubrición de forma permanente, admitiéndose toldos y elementos vegetales.

2. Altura de la edificación.

Se entenderá medida desde la rasante del terreno, definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. Cómputo de la Altura de la Edificación.

Se realizara desde la rasante del terreno definido por el Proyecto de Urbanización hasta la línea de cornisa de la cubierta entendida como la cara inferior del ultimo forjado excluida la planta de ático retranqueado.

4. Construcciones por encima de la Altura.

Con carácter general la inclinación de las vertientes de las cubiertas no excederá de 30° de pendiente respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, así como los remates estéticos singulares que no tengan incremento del aprovechamiento real de la edificación.

5. Aticos retranqueados.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Sobre la última planta permitida se podrá realizar una planta de ático destinada a uso residencial o trasteros.

El ático se retranqueará de forma que los planos de las fachadas se situarán respecto a los planos generales de las fachadas del edificio a una distancia igual o superior a tres metros. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.

En las fachadas a patios interiores de manzana o de jardín privativo cuando los bloques abiertos viertan a un gran área común, el espacio de retranqueo podrá reducirse a 1,5m con respecto a la línea de fachada interior marcada por el fondo edificado, sin contemplar voladizos.

En la zona de retranqueos indicada anteriormente, podrán situarse las cajas de escaleras y ascensores procedentes de plantas inferiores, y las chimeneas necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones del edificio.

6. Plantas de la Edificación.

- Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno, definido por el Proyecto de Urbanización.

- Bajo rasante, se permitirá un máximo de 2 plantas destinadas exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento, trasteros y a los locales de instalaciones técnicas en el caso de vivienda colectiva. En el caso de vivienda unifamiliar se permitirá una planta bajo rasante destinada a uso residencial, garaje - aparcamiento, trasteros, locales técnicos, etc ...

7. Cuerpos Volados Cerrados.

- Se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos y que no pueden superar 1'2m de voladizo. En bloques y en manzana cerrada el voladizo deberá situarse como mínimo a una altura de 3m sobre la acera.

- Los cuerpos volados deberán cumplir las condiciones expuestas al respecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, en su artículo 3.5.2, apartado 2°.

- Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2.50 metros, medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

8. Línea de fachada.

Línea correspondiente a la proyección vertical de la superficie de fachada.

9. Línea de edificación vinculante.

Cuando el Plan Parcial señala línea de edificación vinculante, el plano de fachada en planta baja debe situarse en ella según porcentaje fijado en norma zonal.

10. Cortes en la Edificación.

Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Solo podrán darse cortes cuando los cuerpos de la edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.

- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.

- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.

- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros en el caso de acceso de vehículos de bomberos y tres metros en caso de acceso de ambulancias.

11. Conexiones o Pasos Peatonales.

Son elementos que sin tomar parte del viario público, permiten el cruce o acceso por peatones y vehículos de emergencia y pueden materializarse mediante

- Espacios de separación entre bloques de edificación.

- Cortes en la edificación.

- Pasos en la edificación.

12. Espacios Libres Privados.

Son espacios libres privados los no ocupados por edificación dentro de cada zona.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el ori-

de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Tendrán esta consideración los espacios no definidos dentro de las áreas de movimiento de la edificación fijada en el plano correspondiente.

Los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
 - Tendrán el carácter de elemento común
 - Podrán adscribirse al uso privado de las viviendas de planta baja el espacio libre que vierte hacia los patios de manzana y hacia la calle.
 - Podrán ser ocupados parcialmente bajo rasante, con sujeción en todo caso a las condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijadas en la ordenanza particulares de cada zona.
 - Solo se podrán destinar a ajardinamiento, equipamiento deportivo o accesos a la edificación y al sótano-aparcamiento.
 - Se podrán ocupar bajo rasante y considerarse como espacio libre para zona verde, siempre que se sitúe sobre ellos una capa de tierra de espesor mínimo 80 cm., que permita plantaciones de porte medio.
 - * - Se podrán vallar siempre que se cumpla la Ordenanza de zonas.
- El espacio libre de retranqueo de 3 m. en planta baja situado entre la edificación y la acera, deberá ajardinarse y/o pavimentarse con un Proyecto común y no podrá estar vallado entre viviendas, seccionando la continuidad del mismo. Esta zona verde no computará en el porcentaje establecido como mínimo de ajardinamiento en el patio de manzana.

13. Espacios libres públicos

Son los reservados en el "Plano de Zonificación" para dicho uso.

3. 2. CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACION.

3.2.1. Segregación.

El Proyecto de Segregación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

3. 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

3.3.1. Condiciones generales de los usos.

- 1.- En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido de las Normas del Plan General de Pinto con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.
- 2.- Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
- 3.- En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial aplicable a cada uso.

3.3.2. Aparcamientos.

- 1.- En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.
- 2.- Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento.
- 3.- Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento, alcorques o bandas de aparcamiento para arbolado, a razón de, como mínimo 0.5 m² por plaza, y que garanticen por sus dimensiones la durabilidad del mismo.

El espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas no contabilizarán como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

de 20

25 JUN 2007

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA.

4.1. DEFINICION DE ZONAS DE ORDENANZA.

4.1.1. Definición de Zonas.

A efectos de regulación de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

- a) Zona de Espacios Libres:
 - 1- Zona de red Viaria (NZ-RV).
 - 2- Zona destinada a uso Dotacional Verde (NZ-V).
 - 3- Zona de Protección Ferroviaria (NZ-PF).
- b) Zonas edificables:
 - 4- Zona destinada a uso Residencial Colectivo Manzana Cerrada (NZ-1).
 - 5- Zona destinada a uso Residencial Colectivo Bloque Abierto (NZ-2).
 - 6- Zona destinada a uso Residencial Unifamiliar en Hileras (NZ-3).
 - 7- Zona destinada a uso Residencial Unifamiliar Patio (NZ-4).
 - 8- Zona destinada a uso Comercial (NZ-5)
 - 9- Zona destinada a uso Dotacional Multifuncional (NZ-6).
 - 10- Zona destinada a uso Dotacional Deportivo (NZ-D).
 - 11- Zona destinada a uso Dotacional Docente (NZ-E).
 - 12- Zona destinada a uso Dotacional Social (NZ-S).

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

4.2.1. Ordenanza Particular de la zona de Red Viaria. (NZ-RV)

- 1) **Ambito.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en los planos de Zonificación, como Red Viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.
- 2) **Definición.**

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables destinados principalmente a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 3) **Condiciones de diseño urbano.**

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización. La Red peatonal que forman las aceras deberán pavimentarse realizando un arbolado con distancias máximas de 10 metros.
- 4) **Condiciones de Uso.**

Se permitirá el uso libre del tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.
- 5) **Condiciones de volumen.**

La edificación será nula.
- 6) **Condiciones estéticas.**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalización, alumbrado, mobiliario urbano, etc., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc., procurando que las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles y paseos se efectúen en el espacio necesario que permita su normal desarrollo.
El Proyecto de Urbanización determinara los materiales a emplear en mobiliario urbano y alumbrado público.

4.2.2. Ordenanza Particular de las zonas verdes.(NZ-V).

- 1) **Ambito.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes.
- 2) **Definición.**

Las Zonas Verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles, cada una de ellas conforme a las finalidades de uso que se determinan según las necesidades concretas que haya decidido el Ayuntamiento.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito
Pinto, de _____ de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2007

- 3) Condiciones de diseño urbano.
Las zonas verdes de jardines y áreas de recreo deberán estar tratadas en más del 70% de su superficie.
- 4) Condiciones de uso.
Los regulados por la Ordenanza para zonas verdes del Plan General de Pinto.
- 5) Condiciones de volumen.
La edificabilidad será del 0.07m²/m².
- 6) Condiciones estéticas.
Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.
El proyecto de plantaciones y jardinería, responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

4.2.3. Ordenanza particular de Protección Ferroviaria (NZ-PF).

- 1) Ambito.
El ámbito de aplicación de la presente norma es el grafiado en los planos de ordenación del Plan Parcial con la trama correspondiente al subsistema ferroviario.
Corresponde a los terrenos ocupados u ocupables por las vías e instalaciones complementarias al servicio de las mismas, y a la zona de protección de las mismas que se hace en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres y el informe emitido por Renfe el 3 de Septiembre de 1998.
- 2) Definición.
Zona que regula la actividad en los terrenos ocupados u ocupables en función de las previsiones del Plan para vías e instalaciones de dominio y uso público construidas o construibles para la circulación del material móvil ferroviario y el servicio y explotación del mismo, o por estar en los márgenes de las mismas, les es de aplicación la L.O.T.T. de Julio de 1987.
- 3) Condiciones de uso.
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el Plan General de Pinto.

4.2.4. Ordenanza Particular Residencial Colectiva Manzana Cerrada. (NZ-1).

- 1) Ambito.
Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas residenciales colectiva de manzana cerrada.
- 2) Definición.
Zona en la que se permite la edificación residencial colectiva, basada en tipologías de edificaciones entorno a un patio central común, que comparten accesos tanto a los garajes como a las viviendas.
Para garantizar este aspecto, el desarrollo de los proyectos de aquéllas parcelas que no tienen un único propietario en esta tipología de edificación, deberá ir acompañado de documento público de convenio entre las partes mediante una Escritura de Servidumbres Recíprocas o mediante la figura de un Conjunto Inmobiliario, condición "sine qua nom" para la concesión de las licencias de obras.
La zona Residencial Colectiva de Manzana Cerrada tendrá el carácter de terreno de dominio privado.
- 3) Condiciones de desarrollo.
Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.
- 4) Condiciones de diseño urbano.
La compatibilización de usos comerciales en planta baja quedarán indicadas en el plano de Zonificación. Siendo obligatoria la formación de un soportal de tres metros de anchura y cuatro metros de altura mínima en el punto medio de la rasante en las manzanas indicadas en dichos planos, pudiendo realizarse la ubicación de superficies comerciales en el área de movimiento limitada por la totalidad del frente retranqueado del soportal y el fondo edificable establecido.
- 5) Posición de la edificación.
Se fija una alineación obligatoria al frente de vía pública y un área de movimiento de la edificación.

25 JUN 2002
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
 Pinto, de _____ de 20____
 EL SECRETARIO

- 6) Parcela edificable.
Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas.
Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.2.1. de parcelación.
- 7) Número máximo de plantas
Grado 1: Será de cuatro plantas más ático: baja, 1ª, 2ª, 3ª y ático retranqueado según lo establecido en el artículo 3.1.3 apartado 5 de Condiciones Generales de la Edificación del presente plan Parcial. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.
Grado 2: Será de tres plantas más ático: baja, 1ª, 2ª y ático retranqueado según lo establecido en el artículo 3.1.3 apartado 5 de Condiciones Generales de la Edificación del presente plan Parcial. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.
Se admiten sótanos o semisótano en ambos grados.
- 8) Número mínimo de plantas
Será obligatorio alcanzar los cinco metros de altura en las fachadas de alineación pública, permitiéndose retranqueos de la línea de la fachada y cortes de edificación en las mismas.
- 9) Altura de la edificación
Grado 1: La altura máxima de la línea de cornisa será de 13.50 m. medida en el punto medio de la rasante (definida en el apartado 3.1.2.).
Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de cornisa en dicha fachada será de 14.00 metros medida en el punto medio de la rasante.
Grado 2: La altura máxima de la línea de cornisa será de 10.60 m medida en el punto medio de la rasante (definida en el apartado 3.1.2.).
Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de cornisa en dicha fachada será de 11.10 m medida en el punto medio de la rasante.
- 10) Altura de pisos
Se entiende por altura de pisos la altura de suelo a suelo terminado.
Mínimos establecidos:
- Trescientos noventa (390) centímetros en planta baja para local comercial.
- Doscientos noventa (290) centímetros en planta de piso.
- Trescientos (300) centímetros en vivienda de planta baja.
- 11) Superficie edificable
- No computa a efectos de edificabilidad el espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje e instalaciones.
- No computa el espacio en planta baja destinado a soportal.
- No computa el espacio en ático destinado a instalaciones y los últimos tramos de escaleras.
- 12) Fondo edificable.
El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 9 que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.
- 13) Alineaciones y rasantes.
Se determina un retranqueo de 3m en aquellos frentes de fachada exterior indicados en el plano nº 9.
Este espacio de retranqueo no computa a efectos de área de reserva de zona verde (30% de la superficie libre de parcela).
- 14) Ocupación de parcela
La ocupación máxima será la indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.
Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje-aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones, excepto un 30% que se reservará para plantación de árboles de mediano o gran porte.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Para esta opción, se podrá adoptar la solución indicada en el artículo 3.1.3.12, en su último párrafo.

Esto significa que se podrá ocupar la parcela totalmente bajo rasante, siempre que exista un forjado, cuya superficie mínima sea del 30% de la superficie libre de la parcela, y sobre el cual se pueda plantar con un espesor mínimo de 80 cm. de tierra, o utilizar soluciones combinadas de plantación directa sobre tierra y sobre forjado (espesor capa de tierra \geq 80 cm.).

15) Patios

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General, así como las regulaciones de accesibilidad sobre vehículos de emergencia.

Los patios de manzana deberán urbanizarse como áreas peatonales dotándoles del mobiliario e instalaciones necesarios para su correcto uso. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

Deberá ajardinarse el área de reserva del 30%, como mínimo.

Se podrán adoptar las mismas soluciones que en el apartado anterior, referentes al artículo 3.1.13.12, último párrafo.

Los patios de manzana deberán resolverse en un Proyecto Común en aquellas parcelas que no tienen un único propietario. Este Proyecto deberá resolver los accesos de vehículos de emergencia y personas minusválidas, las fases de realización del Patio y el cumplimiento de la Normativa zonal.

16) Semisótanos

En caso de construirse semisótano, se podrá elevar la planta baja siempre que no sobrepase la altura máxima de cornisa en el punto medio de la rasante.

17) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas serán de materiales opacos (pétreos o cerámicos) hasta una altura máxima de 100 cm, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Permittedose por encima de esa altura solo un cerramiento ligero, preferentemente a base de vegetación (arizónica, aligustre, hiedra, o especies similares) o elemento de celosía transparente hasta 2.00m de altura.

18) Garaje-Aparcamiento

Se exige en el interior de la parcela una plaza por cada 100m² de edificación y en cualquier caso en número no inferior a 1 plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m² de comercial.

Los aparcamientos no podrán ser en superficie.

Los garajes en semisótano deberán resolverse en un Proyecto Mancomunado en aquellas parcelas que no tienen un único propietario, para lo cual este Proyecto deberá resolver los accesos, las fases y el cumplimiento de la Normativa de Protección Contra incendios vigente.

19) Condiciones de Uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo:

-USO PRINCIPAL: Residencial

-USOS COMPATIBLES: Terciario, locales comerciales en planta baja en todos sus grupos, excepto mercados, agrupaciones comerciales, oficinas, salas de reunión y dotaciones de pequeño tamaño.

Despachos profesionales en cualquier planta.
Educativo y cultural privado en planta baja.

20) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

4.2.5. Ordenanza Particular Residencial Colectiva Bloque abierto (NZ-2)

1) Ambito.

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas residenciales colectiva de bloque abierto.

2) Definición.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Zona en la que se permite la edificación residencial colectiva, basada en tipologías de edificaciones que comparten accesos tanto a los garajes como a las viviendas situándose la zona libre de dominio privado alrededor de la edificación.

La zona Residencial Colectiva de Bloque abierto tendrá el carácter de terreno de dominio privado.

- 3) Condiciones de desarrollo.
Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.
- 4) Condiciones de diseño urbano.
La compatibilización de usos comerciales en planta baja quedarán indicadas en el plano de Zonificación. Siendo obligatoria la formación de un soportal de tres metros de anchura y cuatro metros de altura mínima en el punto medio de la rasante en las manzanas indicadas en dichos planos, pudiendo realizarse la ubicación de superficies comerciales en el área de movimiento limitada por la totalidad del frente retranqueado del soportal y el fondo edificable establecido.
- 5) Posición de la edificación.
Se fija una alineación vinculante (reflejado en el plano nº 9) del frente a vía pública y un área de movimiento de la edificación. Entre edificaciones de parcelas colindantes se dejará una separación de $h/2$ con un mínimo de 5m.
- 6) Parcela edificable.
Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas.
Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.2.1. de parcelación.
- 7) Número máximo de plantas.
Será de tres plantas más ático: baja, 1ª, 2ª y ático retranqueado según lo establecido en el artículo 3.1.3 apartado 5 de Condiciones Generales de la Edificación del presente plan Parcial. La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea. Se admiten sótanos o semisótano.
- 8) Número mínimo de plantas
Será obligatorio alcanzar los 5 metros de altura en las fachadas de alineación pública, permitiéndose retranqueos de la línea de la fachada y cortes de edificación en las mismas.
- 9) Altura de la edificación.
La altura máxima de la línea de cornisa será de 10.60 m medida en el punto medio de la rasante (definida en el apartado 3.1.2.).
Cuando la diferencia de cota entre los vértices opuestos de la fachada sobre la que se apoya el comercial sea mayor de 1.50 metros la altura máxima de cornisa en dicha fachada será de 11.10 m medida en el punto medio de la rasante.
- 10) Altura de pisos.
Mínimos establecidos:
 - Trescientos noventa (390) centímetros en planta baja para local comercial.
 - Doscientos noventa (290) centímetros en planta de piso.
 - Trescientos (300) en vivienda de planta baja.
- 11) Superficie edificable.
 - No computa a efectos de edificabilidad el espacio bajo rasante destinado a trasteros, garaje e instalaciones.
 - No computa en planta baja el espacio destinado a soportal.
 - No computa el espacio en ático destinado a instalaciones y los últimos tramos de escalera..
- 12) Fondo edificable.
El fondo máximo edificable será el indicado en el plano nº 9 que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.
- 13) Alineaciones y rasantes.
Serán las indicadas en el plano nº 9.
- 14) Ocupación de parcela.
La ocupación máxima será la indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de 20

EL SECRETARIO

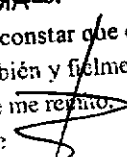
25 JUN. 2002

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje-aparcamiento, trasteros y cuartos de instalaciones, excepto un 30% que se reserva para plantación de árboles de gran porte.

- 15) Espacio libre de parcela.
Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General y de este Plan Parcial, así como las regulaciones de accesibilidad sobre vehículos de emergencia.
Los espacios libres deberán urbanizarse como áreas peatonales dotándoles del mobiliario e instalaciones necesarios para su correcto uso. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.
Deberá ajardinarse el área de reserva del 30% como mínimo.
- 16) Semisótanos.
En caso de construirse semisótano, se podrá elevar la planta baja siempre que no sobrepase la altura máxima de cornisa en el punto medio de la rasante.
- 17) Cerramiento de parcelas.
Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas serán de materiales opacos (pétreos o cerámicos) hasta una altura máxima de 100 cm, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Permitiéndose por encima de esa altura solo un cerramiento ligero, preferentemente a base de vegetación (arizónica, aligustre, hiedra, o especies similares) o elemento de celosía transparente hasta 2.00m de altura. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas.
- 18) Garaje-Aparcamiento.
Se exige en el interior de la parcela una plaza por cada 100m² de edificación y en cualquier caso en número no inferior a 1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100m² de local comercial.
Los aparcamientos no podrán ser en superficie.
- 19) Condiciones de uso.
Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo:
-USO PRINCIPAL: Residencial
-USOS COMPATIBLES: Terciario, locales comerciales en planta baja en todos sus grupos excepto mercados, agrupaciones comerciales, oficinas, salas de reunión y dotaciones de pequeño tamaño.
Despachos profesionales en cualquier planta.
Educativo y cultural privado en planta baja.
- 20) Condiciones estéticas.
El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

4.2.6. Ordenanza Particular Residencial Unifamiliar en Hilera. (NZ-3).

- 1) Ambito.
Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas residenciales unifamiliares en hilera.
- 2) Definición.
Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación aislada en hilera, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con los usos deportivos o de recreo y expansión.
- 3) Condiciones de desarrollo.
Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.
En el caso de hileras de viviendas con frente a una misma calle, desarrolladas por diferentes propietarios, será necesario un Estudio de Detalle que unifique retranqueos y plantee una ordenación de volúmenes, como mínimo.
- 4) Parcela edificable y frente mínimo.
Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a segregaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas.
La parcela mínima será de 200m² con un frente de 7.5 m.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me refiro.
Foto, de  de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- 5) Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.2.1. de parcelación.
- 6) Número máximo de plantas.
Será de 2 plantas y un bajo cubierta o torreón del 30% de la ocupación máxima en planta.
- 7) Altura de la edificación.
La altura máxima de la línea de cornisa será de 7m.
- 8) Superficie edificable.
La edificabilidad máxima será la definida en el Proyecto de Compensación, entendiéndose que la edificabilidad máxima para la parcela mínima es de 180 m².
En actuaciones conjuntas se permitirán transferencias de edificabilidad.
- 9) Fondo edificable.
El fondo máximo edificable será de 14 m como queda indicado en el plano n° 9, que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación. Sobre esta longitud, se permitirán voladizos de 1 m sobre la alineación y de 1.5 m sobre la fachada posterior.
- 10) Alineaciones y rasantes.
Se determina un retranqueo de 3m en aquellos frentes de fachada exterior indicados en el plano n° 9. Retranqueo de 2.5m a linderos laterales en extremo de hilera.
- 11) Ocupación de parcela.
La ocupación máxima será del 60% la cual queda indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.
- 12) Espacio libre de parcela.
El espacio libre privado tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado en el jardín posterior.
La situación de las viviendas respecto a la calle deberá favorecer la plantación de árboles delante de cada vivienda sobre el área de retranqueo.
- 13) Semisótano.
La planta de semisótano no computará a efectos de edificabilidad.
Se podrá elevar hasta un máximo de 80cm, computados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de planta baja. Podrán destinarse a garajes, trasteros, cuartos de instalaciones, vivienda o despacho profesional.
- 14) Cerramiento de parcelas.
Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas tendrán una altura máxima de 2.00m, no estableciéndose una proporción determinada entre paños macizos y ligeros. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas
- 15) Garaje-Aparcamiento.
Se exigirá como mínimo una plaza de garaje-aparcamiento por cada vivienda o 100m² construidos. Podrá situarse en planta baja o semisótano.
- 16) Cuerpos adosados.
Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, quedando sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) Podrá destinarse a usos residencial, no residenciales compatibles y garaje-aparcamiento.
 - b) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a cuatrocientos (400) centímetros.
 - c) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cuatro (4) metros.
 - d) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.
- 17) Condiciones de uso.
Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo.
 - USO PRINCIPAL: Residencial.
 - USOS COMPATIBLES: Despachos profesionales en planta baja o semisótano.
Queda prohibido el uso comercial.
- 18) Condiciones estéticas.
El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
En los extremos de hilera los paramentos se tratarán como fachada.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Finto, de de 20
EL SECRETARIO

Las puertas de garaje y cerramiento abrirán hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá ajardinarse para realizar la escena urbana de las vías públicas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

4.2.7. Ordenanza Particular Residencial Unifamiliar Patio. (NZ-4).

- 1) **Ambito.**
Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas residenciales unifamiliares con patio.
- 2) **Definición.**
Las zonas residenciales corresponden a aquellas superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación aislada en hilera, destinadas al uso de residencia unifamiliar, compatibilizada con los usos deportivos o de recreo y expansión.
- 3) **Condiciones de desarrollo.**
Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.
En el caso de hileras de viviendas con frente a una misma calle, desarrolladas por diferentes propietarios, será necesario un Estudio de Detalle que unifique retranqueos y plantee una ordenación de volúmenes, como mínimo.
- 4) **Parcela edificable y frente mínimo.**
La parcela mínima será de 200m² con un frente de 10 m.
- 5) **Parcela edificable.**
Son las señaladas en los planos correspondientes, estableciéndose la obligatoriedad de actuar unitariamente en cada una de ellas, no pudiéndose pues proceder a parcelaciones más reducidas, permitiéndose no obstante la agrupación de dos o más parcelas.
Para parcelaciones distintas se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado 3.2.1. de parcelación.
- 6) **Número máximo de plantas.**
Será de 2 plantas. Serian deseables soluciones en las que la superficie en planta superior sea inferior, de manera que se asegure un soleamiento adecuado del patio proyectado.
- 7) **Altura de la edificación.**
La altura máxima de la línea de cornisa será de 7m en fachada a viario y de 6m en fachada posterior.
- 8) **Superficie edificable.**
La edificabilidad máxima será de 180m².
En actuaciones conjuntas se permitirán transferencias de edificabilidad.
- 9) **Fondo edificable.**
El fondo máximo edificable será de 13 m , computados a partir de la línea definida por el retranqueo marcado, tal como queda indicado en el plano n° 9, que corresponde con el límite interior del área de movimiento de la edificación.
Se permitirán voladizos de 1 m sobre el fondo máximo fijado.
- 10) **Alineaciones y rasantes.**
Se determina un retranqueo en planta baja y primera de tres metros, a lo largo de todos los frentes de fachada exterior a la alineación oficial indicados en el plano n° 9.
En planta baja podrá adosarse a la alineación oficial un cuerpo con una longitud máxima del 60% del frente de fachada de la parcela.
La altura de coronación del volumen situado sobre la alineación exterior no podrá ser superior a cuatrocientos centímetros (400 cm) .
El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.
- 11) **Ocupación de parcela.**
La ocupación máxima sobre rasante será del 60% la cual queda indicada por el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.
Bajo rasante se podrá ocupar la superficie total de la parcela individual, pudiéndose optar por soluciones indicadas en el artículo 3.1.13.12, último párrafo de estas Ordenanzas.
- 12) **Espacio libre de parcela.**

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me renito
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

El espacio libre configurado como patio podrá tener un tratamiento de pavimentación y la parte libre colindante con zona común tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado, pudiéndose optar por la solución indicada en el artículo 3.1.13.12 de estas Ordenanzas. La zona de espacio común tendrá al menos un 70% de zona ajardinada.

13) Semisótano.

La planta de semisótano no computará a efectos de edificabilidad.

Se podrá elevar hasta un máximo de 80cm, computados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de planta baja. Podrá destinarse a garaje, trastero, cuartos de instalaciones o vivienda, o despacho profesional.

14) Cerramiento de parcelas.

Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas tendrán una altura máxima de 2.00m. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada, tanto a los garajes como a las viviendas.

15) Garaje-Aparcamiento.

Se exigirá como mínimo una plaza de garaje-aparcamiento por cada vivienda o 100m² construidos. Podrá situarse en planta baja o semisótano.

- Los garajes podrán tener acceso individual a la vivienda desde la calle, o acceso comunitario que sirva a cada vivienda desde la planta semisótano. A este efecto, se destinan las calles laterales de carácter privado a través de las cuales se pueden realizar las rampas de acceso al garaje comunitario.

- Es de destacar que esta segunda solución es considerada como más adecuada, ya que evita la aparición de accesos de vehículos muy próximos entre sí, que pueden llegar a entorpecer la circulación peatonal de las aceras.

16) Condiciones de uso.

Se establece un uso principal y unos usos compatibles con el mismo.

- USO PRINCIPAL: Residencial.

- USOS COMPATIBLES: Despachos profesionales en planta baja y semisótano.
Queda prohibido el uso comercial.

Se prevén zonas libres y deportivas en régimen de proindiviso en el grado 2°.

Se permitirá la construcción de piscinas en las superficies libres de parcela, para uso exclusivamente particular, sin que sea de aplicación en estos casos los retranqueos señalados en el apartado 4.2.6., siempre y cuando no se eleve dicha piscina sobre la rasante natural del terreno en más de un metro.

17) Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

En los extremos de hilera los paramentos se tratarán como fachada.

Las puertas de garaje y cerramiento abrirán hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá ajardinarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

4.2.8. Ordenanza Particular Comercial (NZ-5).

1) Ambito.

Estas ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en le plano de Zonificación como zonas comerciales.

2) Definición.

Zona en la que se permite la edificación de uso predominantemente comercial en grandes parcelas formando centros de animación.

3) Condiciones de desarrollo.

Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.

En el caso de desarrollarse por diferentes propietarios, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

4) Condiciones de diseño urbano.

El centro deberá concebirse con fuerte carácter urbano, integrado en la trama urbana con fácil y agradable acceso peatonal y teniendo en cuenta que constituirá la rúcula de esta fotocopia transición hacia la expansión futura de la ciudad.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fíamente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO


Los accesos a almacenes y aparcamientos se preverán en la forma y ubicación que menos dificulte la conexión peatonal con la ciudad existente y el ensanche futuro .
Se incluirán usos lo suficientemente diversos para que se evite la monofuncionalidad y se mantenga un uso constante durante todos los días de la semana.

Los usos bajo rasante (sótanos y semisótanos) serán exclusivamente de garaje-aparcamiento e instalaciones del edificio.

- 5) Posición de la edificación.
Los edificios deberán retranquearse una distancia mínima de 3m. a los linderos de parcela y 15m mínimo al borde del arcén de la carretera M-408.
- 6) Parcela edificable.
Son las indicadas en los planos, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.
- 7) Altura de la edificación.
Será de dos plantas.
La altura máxima de cornisa será de 12 metros.
Se podrá elevar la cara inferior del forjado de planta baja un metro sobre la rasante , con objeto de facilitar el acceso y la ventilación en las alineaciones y aparcamientos que se sitúen en plantas bajo rasante.
Sobre la altura máxima de cornisa de 12 m. se podrán colocar construcciones por encima destinadas a instalaciones técnicas de las edificaciones, convenientemente ocultas o integradas en el diseño de los edificios. Así mismo, se podrán realizar remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación.
- 8) Superficie edificable.
La edificabilidad total será de 1m²/m² de parcela neta delimitada en el plano de Zonificación.
- 9) Alineaciones y rasantes.
Serán las indicadas en el plano nº 9.
- 10) Ocupación de parcela
La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 80% de la superficie total de parcela, reservándose un 20% para ajardinamiento y aparcamiento en superficie.
- 11) Salientes y vuelos.
No podrán sobrepasar la alineación exterior de la parcela.
- 12) Cerramiento de parcelas.
No se cerraran las parcelas.
- 13) Garaje-Aparcamiento.
Se reservará una plaza por cada 25m² de instalación sobre rasante. Podrán situarse sobre rasante y/o en sótanos o semisótanos pero la ocupación sobre rasante no podrá superar el 15% de la superficie total de la parcela.
Podrá superarse el porcentaje de aparcamiento sobre rasante hasta un máximo de 40% de la superficie total de la parcela siempre que por cada módulo de cuatro plazas se ubiquen setos vegetales y arbolado.
- 14) Condiciones de uso.
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en la ordenanza ZU-C del Plan General de Pinto, excepto en la parcela 40 que será admisible el uso de estación de servicio.

4.2.9. Ordenanza Particular Dotacional Multifuncional (NZ-6).

- 1) Ambito.
Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zona dotacional multifuncional.
- 2) Definición.
Regula la edificación en zonas que el Plan deja con destino dotacional indefinido para que sea el Ayuntamiento quien lo determine en función de sus necesidades.
La zona multifuncional corresponde a aquella superficie de patrimonio afecto que sea dominio público cuya reserva se exige en el Plan General.
- 3) Condiciones de desarrollo.

DILIGENCIA
Pretomo cetera que se copia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me renito.
Pinto, de  de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Será necesaria la aprobación del proyecto de Urbanización y Compensación.

En el caso de desarrollarse por diferentes propietarios, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

- 4) Posición de la edificación.
No se fijan retranqueos. Se fija una alineación obligatoria del frente a vía pública del 70% de la longitud de fachada, como mínimo.
- 5) Parcela edificable.
Son las indicadas en los planos correspondientes según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.
- 6) Altura de la edificación.
Se permitirán tres plantas con una altura máxima de 12.5 metros.
Sobre la altura máxima de cornisa de 12 m. Se podrán colocar construcciones por encima destinadas a instalaciones técnicas de las edificaciones, convenientemente ocultas o integradas en el diseño de los edificios. Así mismo, se podrán realizar remates estéticos singulares que no supongan incremento del aprovechamiento real de la edificación.
- 7) Superficie edificable.
La edificabilidad total será de 1.8m²/m² de parcela neta delimitada en el plano de Zonificación.
- 8) Alineaciones y rasantes.
Serán las indicadas en el plano n° 9.
- 9) Ocupación de parcela
La ocupación máxima será el 60% de la superficie total de parcela, como indica el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.
Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad del espacio libre adscrito con destino a garaje-aparcamiento y cuartos de instalaciones.
- 10) Salientes y vuelos.
Se permitirán vuelos de hasta 1.50m a partir de los 3.50m de altura, medidos sobre la rasante de la calle. Los casos singulares requerirán de un Estudio de Detalle para su aprobación.
- 11) Cerramiento de parcelas.
En el caso de que existiera comercial en planta baja, no deberán cerrarse las parcelas. Si el edificio estuviera destinado a sector terciario exclusivamente, podrán cerrarse las parcelas siguiendo los parámetros indicados en este Plan Parcial anteriormente.
- 12) Garaje-Aparcamiento.
Se reservará una plaza por cada 50m² de instalación sobre rasante. Deberán situarse en sótanos o semisótanos
En el caso de uso comercial u oficinas la dotación será de una plaza por cada 25 m² de instalación sobre rasante.
- 13) Condiciones de Uso.
Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.
 - Almacenes: permitido ligado al uso municipal, a que se destine le reserva.
 - Asistencial: permitido.
 - Comercial: permitido en sus categorías A, B, C y D.
 - Deportivo: permitido.
 - Docente: permitido.
 - Estaciones de servicio: Uso prohibido.
 - Hotelero: permitido.
 - Industrial: Uso prohibido.
 - Oficinas: permitido en todas sus formas.
 - Salas de Reunión: permitido en todas sus formas.
 - Sanitario: Permitido.
 - Servicios Administrativos: permitido en todas sus formas.
 - Sociocultural: permitido.
 - Verde: permitido.
 - Vivienda: permitido exclusivamente para vigilancia de la instalación.

DILIGENCIA.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.2.10. Ordenanza Particular Dotacional Deportivo (NZ-D).

- 1) **Ambito.**
Esta Ordenanza se aplicará en la superficie que se grafia en los planos de zonificación como Zona Dotacional Deportiva.
- 2) **Definición.**
La Zona deportiva tendrá el carácter de terreno de dominio público, pudiéndose explotar de forma privada independiente o mancomunada, según establezca el Ayuntamiento.
- 3) **Condiciones de desarrollo.**
Será necesaria la aprobación del Proyecto de Urbanización y Compensación.
- 4) **Condiciones del diseño urbano.**
El tipo de edificación será aislado.
- 5) **Parcela edificable.**
Son las indicadas en los planos correspondientes según las determinaciones Anexo de Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.
- 6) **Altura de la edificación.**
La altura de la edificación será la requerida por el uso específico deportivo a que se destine el edificio..
- 7) **Superficie edificable.**
Será aquella que determine el Ayuntamiento de Pinto para el uso específico deportivo que estime oportuno.
- 8) **Alineaciones y rasantes.**
Se fijan retranqueos de tres metros a linderos.
- 9) **Cerramiento de parcelas.**
En el caso de construirse elementos cerrados y opacos como muros, frontones, etc., se deberán retranquear de las parcelas colindantes y de la vía pública una distancia igual a la altura máxima de coronación.
- 10) **Condiciones de uso.**
Se podrán realizar dentro de esta zona deportiva cualquiera de los usos deportivos y aquellos anexos adecuados a dicho uso.
- 11) **Condiciones estéticas.**
El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

4.2.11. Ordenanza Particular Dotacional Docente (NZ-E).

- 1) **Ambito.**
Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zona Dotacional Docente.
- 2) **Definición.**
La Zona escolar corresponde a aquella superficie de dominio afecta a un servicio público cuya reserva se exige en el Plan General y se destinará a reserva de 6 unidades de Preescolar, 48 unidades de E.G.B y 18 unidades de B.U.P.
- 3) **Condiciones de desarrollo..**
Será necesaria la aprobación del Proyecto de Urbanización y Compensación.
- 4) **Condiciones de diseño urbano.**
Serán aquellas que mejor respondan a las necesidades del uso al que están destinadas.
- 5) **Posición de la edificación.**
Son las indicadas en el plano nº 9.
- 6) **Parcela edificable.**
Son las indicadas en los planos, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.
- 7) **Número máximo de plantas.**
Serán las indicadas en el plano nº 9.
- 8) **Altura de edificación.**
Se permitirán tres plantas con una altura máxima de 11 metros.
- 9) **Superficie edificable.**
La edificabilidad total será de 1m²/m² de parcela neta.
- 10) **Alineaciones y rasantes.**
Se fija un retranqueo de 4.00m a linderos y una alineación vinculante del frente a vía pública del 50% de la fachada.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO
del frente a vía

25 JUN 2002

- 11) Ocupación de parcela.
La ocupación máxima será el 50% de la superficie total de parcela, como indica el área de movimiento señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial.
- 12) Espacio libre de parcela.
El espacio no ocupado por edificación dentro de la parcela tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado.
- 13) Cerramiento de parcelas.
Las vallas o tapias que se instalen para el cerramiento de parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 metros. Se permitirá superar esta altura para alojar las puertas de entrada o elementos significativos.
- 14) Garaje aparcamiento.
Se exigirá como mínimo 1.3 plazas por cada 100m² de edificable.
- 15) Condiciones de uso.
El uso característico será el escolar.
- 16) Condiciones estéticas.
Las instalaciones que se llegasen a realizar deberán armonizar con el conjunto de la zona, haciendo hincapié en que las nuevas edificaciones deberán respetar, en cuanto sea posible, el arbolado que exista actualmente en estas parcelas.

4.2.12. Ordenanza Particular Dotacional Social (NZ-S).

- 1) Ambito.
Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zona de equipamiento social y zonas de uso predominantemente religioso.
Así mismo se incluye en esta Ordenanza la zona prevista como Equipamiento General y la zona de servicios de infraestructura.
- 2) Definición.
La Zona Social se destina a usos administrativos y sociales completando el equipamiento múltiple.
Por último, la zona de servicios e infraestructuras tiene el carácter de Suelo de Dominio Privado afecto a un servicio público.
- 3) Condiciones de desarrollo.
Será necesaria la aprobación del Proyecto de Urbanización y Compensación.
- 4) Condiciones de diseño urbano..
Serán aquellas más adecuadas para el uso al que están destinadas.
- 5) Posición de la edificación.
Se fijan retranqueos de 4m a linderos laterales y posteriores en las edificaciones de uso Social. No se fijan retranqueos para la zona de uso religioso.
- 6) Parcela edificable.
Son las indicadas en los planos, según las determinaciones del Reglamento de Planeamiento sobre los mínimos.
- 7) Número máximo de plantas.
Serán de tres plantas más ático para el uso social .
Se admitirán elementos singulares, los cuales en cualquier caso deberán ser coherentes estéticamente con el entorno en que se ubique.
- 8) Altura de edificación.
Será de 12.50m
Se permitirán elementos singulares que sobrepasen esta altura .
- 9) Superficie edificable.
La edificabilidad total será de 2.1m²/m² de parcela neta para Zona Social y de 1m²/m² para uso religioso.
- 10) Alineaciones y rasantes.
Para zona social se fija un retranqueo de 4.00m a linderos laterales y posteriores y una alineación obligatoria del frente a vía pública del 70% de la fachada, para uso religioso no se fijan retranqueos.
- 11) Ocupación de parcela.
Será del 70% para Zona Social y del 80% para Zona Religiosa.
- 12) Espacio libre de parcela.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

El espacio no ocupado por edificación dentro de la parcela tendrá tratamiento ajardinado, preferentemente arbolado.

- 13) Cerramiento de parcelas.

No se admiten cerramientos de parcela.

- 14) Garaje aparcamiento.

Se exigirá como mínimo una plaza por cada 100m² de edificación.

- 15) Condiciones de uso.

El uso característico será el dotacional con las siguientes condiciones:

-:Equipamiento institucional.

-:Equipamiento genérico.

-:Equipamiento administrativo.

- Equipamiento sanitario.

- 16) Condiciones estéticas.

Las instalaciones que se llegasen a realizar deberán armonizar con el conjunto de la zona, haciendo hincapié en que las nuevas edificaciones deberán respetar, en cuanto sea posible, el arbolado que exista actualmente en estas parcelas.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

A la atención de
D. Manuel Mohedano Salillas
Arquitecto del Area de Planeamiento
Excmo. Ayuntamiento de Pinto

AYUNTAMIENTO DE PINTO REGISTRO GENERAL
25 JUL 2001
Entrada núm. 9206
Salida núm.

INTERPRETACIÓN A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE "LA TENERIA", EN PINTO (MADRID)

En relación a la consulta realizada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento con respecto a la interpretación a las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector "La Tenería", en el apartado 5, del punto 3.1.3. "Aticos retranqueados" en "Condiciones del volumen edificable", paso a aclarar los siguientes aspectos:

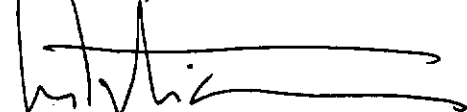
El Plan Parcial de "La Tenería" define un fondo máximo edificable en los distintos ámbitos de las Ordenanzas, cuyo espíritu es el correcto soleamiento de las calles y espacios públicos o privados a los que vierten las edificaciones.

En base a ello, la posición de la fachada exterior queda definida por la alineación oficial exterior, mientras que la fachada interior se determina por un fondo máximo edificable. De este modo, la condición de retranqueo del ático establece un fondo máximo edificable en aquel y, por tanto, en el caso de ser el fondo de las plantas inferiores menos del máximo permitido, el espacio de retranqueo del ático respecto de la fachada construida puede reducirse.

De esta manera, se entiende que la planta ático queda definida por un área máxima de movimiento de la edificación, delimitada por un retranqueo de tres metros respecto a la fachada exterior y una distancia de 1,5 metros respecto del fondo máximo edificable en las plantas interiores.

Este criterio es de aplicación en todos los ámbitos de la Ordenanza de uso residencial colectiva, tanto en manzana cerrada en sus grados 1º y 2º, como en bloque abierto.

En Madrid, a 18 de Julio de 2.001



Marta Maíz Apellániz
Arquitecto Redactor del Plan Parcial La Tenería

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A.P.I.-4 LA VEGUILLA – PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANEXOS

CONDICIONES PARTICULARES DE INCORPORACIÓN.

El Plan Especial de Reforma Interior de la Veguilla y sus anexos, quedan incorporados al Plan General con las condiciones particulares que se regulan en la Ficha de Ordenación y Gestión, y en las ordenanzas a que hace referencia dicha ficha, sin perjuicio de las aclaraciones que se efectúen en las Ordenanzas Particulares del Volumen 1 de las NN UU en cuanto al respeto de las condiciones específicas que regule el Plan Especial de Reforma Interior.

El resto de las ordenanzas particulares son las que se reseñan en los apartados siguientes.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

MEMORIA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
P.E.R.I. C/ DE LA VEGUILLA
PINTO (MADRID)

INDICE

EL SECRETARIO

MEMORIA

- 1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE REDACCION DEL PERI
- 2.- INFORMACION URBANISTICA
- 3.- ANALISIS DE LA INFORMACION Y CONCLUSIONES
- 4.- OBJETOS A CUMPLIR POR LA PROPUESTA DE ORDENACION
- 5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION Y GESTION
- 6.- MEMORIA DE SUPERFICIES
- 7.- PLAN DE ETAPAS
- 8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANEXOS

- 1.- CONVENIO URBANISTICO
- 2.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA
- 3.- ORDENANZA ZU-5
- 4.- FICHA UA.47
- 6.- JUSTIFICACION PROPIEDADES

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

**1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE REDACCION DEL PERI.
C/ VEGUILLA - C/ IGNACIO FUSTER**

El plan de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de PINTO aprobado definitivamente con fecha 5 de Julio de 1.990 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, definió como Unidad de Actuación nº 13, los terrenos de titularidad privada, situados en la acera Norte de la C/ Veguilla entre las calles Ignacio Fuster y Princesa de Eboli.

Los técnicos Municipales detectaron en Diciembre de 1.996, un error en la ficha de la citada U.A. nº 13, consistente en la incongruencia entre la parte gráfica y numérica de la misma.

Así pues mientras la documentación gráfica de la ficha, en la definición de los límites de la U.A. nº 13 excluye tres parcelas existentes en el interior de la manzana, la definición de superficies de la Unidad las incluye.

La exclusión de dichas parcelas genera una situación de inaccesibilidad y la consiguiente imposibilidad de consideración de las mismas como solares edificables.

Esta situación originó la interposición de recurso contencioso administrativo contra el Plan de Ordenación Urbana por parte de la propiedad de una de las parcelas interiores. Recurso pendiente de Resolución por el tribunal de Justicia de Madrid.

Igualmente existen interpuestos sendos recursos ordinarios y uno extraordinario de revisión por parte de la propiedad de las parcelas exteriores ante la denegación por parte del Aytº de la solicitud de la Licencia de Obras, denegación argumentada en base al error detectado en la definición de la Unidad de Actuación nº 13.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

En atención a lo expuesto, el Ayuntamiento de Pinto en colaboración con los titulares registrales de los terrenos de la Unidad de Actuación nº 13 y con los propietarios colindantes, ha llegado, por razones obvias de interés público, a la redacción y aprobación con fecha de 29 de Diciembre de 1.997 de un Convenio Urbanístico (anexo nº 1) donde, respetando los criterios Urbanísticos básicos definidos en la ficha de la Unidad por el Plan General, propone la redacción del presente P.E.R.I. para dar solución a los problemas citados que la indefinición de la ficha ha planteado.

El presente documento ha sido
aprobado en el Ayuntamiento de Pinto
en su sesión de ...

Firma: _____

EL SECRETARIO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

EL SECRETARIO

2.- INFORMACION URBANISTICA

Se consideran en este capítulo las situaciones y condicionantes existentes, como base sobre la que se asientan y derivan las soluciones de planeamiento más adelante propuestas.

Las citadas soluciones consideran:

- 1) El Soporte Físico. - Altimetría, usos actuales y asignados por el planeamiento, Normativa del suelo y Servicios Urbanos existentes.
- 2) La Escena Urbana. - Entendida como el entorno edificado. Relación con edificación existente.
- 3) Afecciones de Planeamiento de rango Superior y Otros. - Relación con el P.G.O.U. vigente. Incidencia con unidades de actuación colindantes.

El análisis razonado de este conjunto de datos que se realiza a continuación, define los objetivos que el presente P.E.R.I. pretende dar respuesta.

2.1.- El Soporte Físico

El terreno afectado cuenta con una topografía sensiblemente horizontal en toda su extensión. las pendientes relativamente uniformes de las calles que los rodean son, en cualquier caso, inferiores al 1%.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fréimemente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

Los datos aportados se obtienen de levantamiento topográfico efectuado al efecto, no encontrándose diferencias significativas respecto a la documentación al respecto existente en el Ayuntamiento de Pinto.

La aptitud de los terrenos para su edificación, en función de las tipologías edificables y alturas previstas se considera buena, no existiendo dificultades para la construcción de los mismos de tipo geológico o de capacidad portante.

Al encontrarse la zona en avanzado estado de consolidación de la trama existen servicios urbanos de toda índole en las vías adyacentes, si bien la Calle de la Veguilla directamente interrelacionada con el P.E.R.I. siendo su eje uno de los límites del mismo, al sufrir una modificación en su trazado verá afectado igualmente el trazado de alguno de estos servicios existentes.

En la actualidad los solares incluidos en el P.E.R.I., de titularidad privada a excepción de las zonas de viario afectadas, se encuentran sin edificación significativa, a excepción de los cerramientos de parcela y una pequeña edificación en avanzado estado de ruina en la zona de encuentro entre las calles de la Veguilla e Ignacio Fuster.

2.2.- La Escena Urbana

Las fotografías aportadas en la documentación anexa (anexo nº 2) reflejan la singular trama de la manzana en la que se encuentra incluido el P.E.R.I., la definida por las calles Princesa de Eboli, Ignacio Fuster y de la Veguilla.

La singularidad de la manzana, radica básicamente en la coexistencia de las tipologías de edificación existentes muy diferentes y de difícil compatibilización funcional.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Así, mientras la calle Princesa de Eboli ofrece en general una imagen de bloques abiertos con vivienda en altura perpendiculares a la vía pública y calles de acceso en fondo de saco correspondiente a un nivel socioeconómico medio-bajo; la calle Ignacio Fuster ofrece en la acera correspondiente a la manzana del P.E.R.I., la existencia de viviendas unifamiliares adosadas de cierta antigüedad correspondiente a un ámbito de Protección ambiental en el Plan General y que han sido recientemente rehabilitadas con la creación de un mini-entorno de imagen de alto nivel económico.

El resto de la manzana se completa en el encuentro entre las dos calles citadas con la existencia de una vivienda unifamiliar en la C/ Princesa de Eboli con potente volumetría y de reciente construcción adosada a una pequeña nave-local en deficiente estado de conservación, y dos parcelas edificadas con viviendas unifamiliares existentes igualmente en mal estado de conservación e incluidas en el mismo ámbito de protección de las viviendas adosadas citadas anteriormente.

2.3.- Afecciones de Planeamiento de Rango Superior y Otras

2.3.1.- Relación con el P.G.O.U. vigente

Las características urbanísticas definidas en el Plan para los terrenos afectados por el P.E.R.I., quedan recogidas en la Ordenanza ZU-5 asignada a la totalidad de los mismos, con las particularidades de la misma definidas en el plano de Ordenación del Convenio Urbanístico. Plano incluido en el presente P.E.R.I., como Anexo N° 2.

La citada Ordenanza se adjunta como Anexo n° 3 y define los siguientes parámetros:

DEFINICION

Regula la edificación en vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

CLASIFICACION

Se distinguen tres grados según se grafía en el plano n° 6:

Grado 1°.- Vivienda unifamiliar agrupada (pareada o adosada).

Grado 2°.- Vivienda unifamiliar aislada.

Grado 3°.- Vivienda unifamiliar en trama compacta (definida por fondo y altura).

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán las indicadas en el plano correspondiente n° 9, podrán reajustarse a través del correspondiente Estudio de Detalle.

ALTURA MAXIMA

La altura máxima será de dos plantas (7,20 m.) pudiendo elevar la planta baja hasta 1,20 m. sobre la rasante oficial, bien para aislar la edificación, bien para facilitar el acceso al garaje que se ubique en el semisótano, dicha elevación se contabilizará en el conjunto del volumen edificable en lo que excede a 0,50 m.

Cuando la fachada del edificio sea de conservación obligatoria, la segunda planta deberá retranquearse cuatro metros de la alineación oficial o hasta el final del primer cuerpo de edificación o primera crujía si fuera menor.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 100 m² para el grado 1º, 400 m² para grado 2º y 150 m² para grado 3º.

PATIOS

Los patios interiores quedarán a juicio del autor del proyecto respetando los mínimos indicados en las Ordenanzas Generales.

RETRANQUEOS

En los grados 1º y 2º se exigirá un retranque a lindero anterior de 4,50 m. pudiendose ampliar siempre que la ampliación se lleve a cabo en todo el frente de la manzana a la calle de que se trate, tres metros a lindero posterior, e igual distancia a linderos laterales salvo en el grado primero, cuando se trate de edificaciones adosadas. En el grado 3º no se exige retranqueo salvo con relación al lindero posterior el cual se deriva de las disposiciones sobre fondo.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las Normas Generales. En el resto de las fachadas, o en la totalidad de las mismas cuando el edificio esté retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o vuelo sobrepase dicha alineación, los vuelos serán libres al igual que los salientes y quedarán a juicio del técnico autor del proyecto. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas de la Ordenanza 2111.

DILIGENCIA

Se declara que el presente en las
concuera bien y fielmente con el ori-

En el que me remito,

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

- ALMACENES.- Permitido en su categoría A.
- ASISTENCIAL.- Permitido en sus categorías A₁, A₂ y A₃.
- COMERCIAL.- Permitido en su categoría A.
- DEPORTIVO.- Uso prohibido, salvo ligado a la vivienda unifamiliar.
- DOCENTE.- Permitido en su categoría A.
- * ESPECTACULOS.- Uso prohibido.
- * ESTACIONES DE SERVICIO.- Uso prohibido.
- GARAJE.- Permitido en su categoría A. (*)
- * INDUSTRIAL.- Uso prohibido excepto en categorías A y B.
- HOTELERO.- Permitido.
- OFICINAS.- Permitido en su categoría 1ª.
- RELIGIOSO.- Permitido.
- * SALAS DE REUNION.- Prohibido.
- SANITARIO.- Permitido en sus categorías B₁ y B₂.
- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Permitido en su categoría D₃.
- SOCIO-CULTURAL.- Permitido.
- VERDE.- Permitido.
- VIVIENDA.- Permitido en su categoría A.

(*) Deberá reservarse una plaza de aparcamiento

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
de la vivienda, fielmente con el ori-
ginal al que me remito,
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

NOTA

Los usos compatibles en edificios exclusivos no incluidos como tales en el Plano de Usos Pormenorizados no podrán consumir más de 20 % del suelo edificable en cada manzana ni ocupar en superficie más del 20 % del total construible en cada manzana.

La suma de la superficie construida en los usos compatibles compartidos (excepto planta baja) y en edificio exclusivo, no podrá superar el 30% de la total construible en cada manzana.

2.3.2.- Relación con las edificaciones Unidades de Actuación colindantes previstas


El resto de la manzana donde se ubican los límites del P.E.R.I. se encuentra, como veíamos anteriormente, totalmente consolidado en cuanto a Urbanización y Edificación, así como lo están las zonas limítrofes de la C/ Ignacio Fuster y C/ Princesa de Eboli, quedando pues su relación con el presente Proyecto definida de antemano.

Se encuentra sin embargo sin edificar y en la actualidad en fase de desarrollo documental los terrenos situados en el otro margen de la C/ de la Veguilla, correspondientes según definición del propio Plan General a la Unidad de Actuación nº 47 incluido como anexo nº 4 del presente documento.

2.3.3 Relación con Convenio Urbanístico

Conviene aquí recordar nuevamente la existencia de un Convenio Urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de la totalidad

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002


de los terrenos incluidos en el P.E.R.I., donde se definen los criterios básicos de la solución al problema de accesibilidad de las parcelas interiores.

La adecuación de la presente Propuesta al citado documento es básica y requisito indispensable para la viabilidad de la misma.

Los criterios definidos en el citado convenio incluido en su integridad en el Anexo nº 1 son en síntesis las siguientes, en su relación a las soluciones Urbanísticas planteadas:

RESUMEN CONVENIO

- Creación de una nueva calle de acceso a parcelas interiores a través de las dos parcelas exteriores nº 1 y 2.
- Reajuste de alineaciones de parcelas interiores en aras a regularizar el trazado del citado viario.
- Cesión por parte de los propietarios de las parcelas exteriores nº 1 y 2 del viario de acceso compensada en superficie por parte del Ayuntamiento con el reajuste del trazado de la C/ de la Veguilla.
- Cesión por parte de los propietarios de las parcelas nº 3, 4 y 5 de las superficies de las parcelas necesarias para la regularización del trazado de la calle de nueva creación compensada por el Ayuntamiento por el terreno sobrante de la citada regularización.
- Compromiso por parte de los propietarios de las parcelas interiores nº 3, 4 y 5 de asumir costes de Urbanización, incluso Proyecto y Licencias, de las Obras de Urbanización para la creación de nuevo viario.
- Compromiso por parte de los propietarios de las parcelas nº 1 y 2 de participación proporcional en los costes de Urbanización, incluso Proyecto y Licencias, de las Obras de Urbanización de la calle de la Veguilla c/v Ignacio Fuster.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

3.- ANALISIS DE LA INFORMACION

El análisis razonado de los parámetros de partida hasta aquí enunciados, pretende justificar la propuesta de solución mas adelante planteada.

3.1.- El Soporte Físico

No se considera en principio impedimento físico alguno para que los solares existentes puedan ser edificados.No requiriendo obras de Urbanización ni de provisión de servicios que no sean los usuales tratamientos y acondicionamiento de los espacios públicos creados.

3.2.- La Escena Urbana

Partiendo de la complejidad de la situación actual, comentada en el capítulo anterior, parece razonable, según criterios definidos por el propio Plan General, mantener la tipología de viviendas unifamiliares más adaptables a la singularidad de las parcelas existentes, tratando a su vez de definir cierto carácter en el conjunto de la manzana, pese a la existencia de los bloques de la C/ Princesa de Eboli.

3.3.- Afecciones de Planeamiento de Rango Superior y Otras

3.3.1.- Relación con el P.G.O.U.

DILIGENCIA

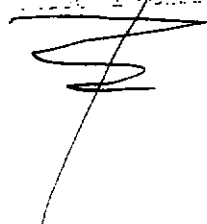
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

Las previsiones de Ordenanza del Plan General se considera en función

de lo anteriormente comentado idónea para la actual propuesta.

25 JUN 2002



EL SECRETARIO

3.3.2.- Relación con edificaciones y Unidades de Actuación colindantes

El actual estado de desarrollo de la Unidad de Actuación n° 47 y el diseño previo previsto para la misma, con un retranqueo considerable de la edificación respecto al viario, permite pequeños ajustes en el trazado del mismo, teniendo en cuenta como dato añadido el precario estado de conservación en la actualidad de la calle de la Veguilla.

3.3.3- Relación con el Convenio Urbanístico

El texto del Convenio es no solo uno de los puntos principales de partida del presente P.E.R.I., si no un elemento clarificador de la propuesta de gestión a efectuar por el mismo. El previo acuerdo de las partes, asumible Urbanísticamente, simplifica en gran medida las soluciones a plantear en aspectos tan significativos como posibles reparcelaciones, distribución de costes de Urbanización o incluso sistemas de actuación elegidos.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.- OBJETIVOS A CUMPLIR POR LA PROPUESTA DE ORDENACION

De lo anteriormente expuesto podemos establecer los objetivos a alcanzar para el efectivo desarrollo del área de estudio.

- a) Configuración de la manzana completa donde se inscribe el P.E.R.I., con definición de parcelas y viarios resultantes.
- b) Creación de nuevo viario de acceso a las parcelas interiores, con introducción de las correspondientes infraestructuras urbanas consiguiendo para ellas la consideración de solares edificables.
- c) Definición de un sistema de actuación art. 74.3.a) Ley 9/95 Medidas Política Territorial, Suelo y Urbanismo.
Sistema Actuación - El propio Convenio.
El Convenio Sistema de Gestión y Ejecución del P.E.R.I.
- d) Máxima consideración de la propuesta con la realidad física del entorno y el Planeamiento vigente, comprometido o construido.
- e) Ordenación volumétrica adecuada a los requerimientos estéticos del entorno.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de ... de 20...

EL SECRETARIO

25 JUL. 2002



El Sr. Secretario de la Junta de Urbanismo y Planeamiento de Pinto, a propuesta del Sr. Presidente de la Junta de Urbanismo y Planeamiento de Pinto, en su sesión de ... de ... de 2002, aprobando definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior de ... de Pinto, a ...

5.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION Y GESTION

La actuación propuesta se centra según refleja el plano de Ordenación del presente Proyecto (plano nº 7,) en la creación de una calle en fondo de saco de acceso a las parcelas interiores.

Con la intención del mantenimiento de las superficies actuales de las parcelas, la nueva calle conecta a través de las dos parcelas exteriores nº 1 y 2, la calle de la Veguilla con el tramo de calle existente en el interior de la manzana actualmente sin acceso.

Al no ser alterada su dimensión ni forma, las parcelas interiores directamente beneficiadas por esta intervención, se pretende no alterar igualmente las superficies de las dos parcelas exteriores con la creación de una calle. Para ello, se ajusta mínimamente. merced a su relativa gran longitud, el trazado de la calle de la Veguilla, compensando a las parcelas exteriores en esta fachada las superficies cedidas al nuevo viario.

Para regularizar el trazado de la nueva calle, facilitar las maniobras de acceso y ajustarnos al articulado del convenio, se reajustan las alineaciones de parcela a la calle de nueva creación de las parcelas 3 y 5, así como el lindero de fondo de la parcela nº 1. Todo ello según se refleja en cuadro de superficies, sin modificar las superficies brutas actuales de las parcelas 1, 2 y 4 (ver anexo nº 5 con documentación justificativa de propiedades). Los incrementos de superficies producidos en las parcelas nº 3 y 5 corresponden al reajuste de alineaciones de la nueva calle citado.

Según ha quedado en el apartado anterior el Sistema de Actuación elegido es el propio Convenio.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

_____ de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

6.- MEMORIA DE SUPERFICIES

Superficies Registrales Existentes.-

Nº PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE
1	Florentino Lagos García	1.828,56 m ²
2	Rafael de Río Marín	1.828,56 m ²
3	Pedro C. López Moratalla	324,75 m ²
4	Antonio Pérez Martínez	332,40 m ²
5	Francisco G. Blanco Villazón	351,62 m ²
6	Ayuntamiento de Pinto (viario existente)	297,09 m ²

Superficies Resultantes Ordenación P.E.R.I.

Nº PARCELA s/plano Ordenación	PROPIEDAD	SUPERFICIE
1	Florentino Lagos García	1.828,56 m ²
2	Rafael de Río Marín	1.828,56 m ²
3	Pedro C. López Moratalla	341,76 m ²
4	Antonio Pérez Martínez	332,40 m ²
5	Francisco G. Blanco Villazón	380,54 m ²
6	Aytº de Pinto (viario nueva creación)	510,37 m ²
7	Aytº de Pinto (viario y zonas libres existentes)	1.701,66 m ²

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

EL SECRETARIO

7.- PLAN DE ETAPAS

En función de la escasa entidad de la intervención planteada, de los sistemas de actuación previstos y de la existencia del Convenio Urbanístico, congruente con el presente P.E.R.I., donde quedan igualmente recogidas y aceptadas de antemano por las partes la nueva Ordenación propuesta, no se prevé la aparición de dificultades para la gestión de la presente solución.

En base a lo anterior, se propone la gestión del presente P.E.R.I. en una única fase de ejecución a realizar dentro del presente cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., si bien es conveniente matizar que por necesidades materiales de ejecución los dos polígonos de actuación se desarrollarán independientemente, quedando sujeta la Urbanización de la C/ de la Veguilla a la actuación conjunta con el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 47 colindante por un elemental criterio de optimización de las Obras de Urbanización.

Respecto a la creación de un nuevo viario de acceso a las parcelas interiores, la secuencia de actuaciones, a partir de la aprobación del P.E.R.I., será la siguiente:

- 1.- Realización de las cesiones correspondientes por parte de los propietarios afectados.
- 2.- Realización de Proyecto de Urbanización preceptivo, congruente con el presente P.E.R.I.
- 3.- Ejecución de las obras de Urbanización y nueva alineación de las parcelas ejecutadas por los propietarios de las parcelas nºs 3, 4 y 5 según acuerdo previo recogido en el Convenio Urbanístico.

En su sesión de _____

Pinto, a

EL SECRETARIO

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, a _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

En función de la repercusión del reparto de cargas de Urbanización prevista exclusivamente en los propietarios privados de las parcelas y no en el Ayuntamiento, no procede considerar en este punto la situación económica del Atº, a efectos de financiación de las Obras de Urbanización.

Las previsiones de costes de Urbanización son las siguientes:

Calle de nueva creación. Propiedades afectadas. Parcelas nº 3, 4 y 5.-

Se estima un coste de Urbanización por metro cuadrado de 12.000 ptas. donde quedan incluidos la introducción de todos los servicios urbanos actualmente inexistentes.

	% S/TOTAL	IMPORTE
<u>VIARIO</u>		
Movimiento de tierras.		
Pavimentos y firmes.	48%	2.939.731
<u>ABASTECIMIENTO DE AGUA</u>		
Movimiento de tierras.		
Conducciones.		
Instalaciones.	13%	796.177
<u>SANEAMIENTO</u>		
Movimiento de tierras.		
Tubulares.		
Obras de fábrica	10%	612.444

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

	% S/TOTAL	IMPORTE
<u>ENERGIA ELECTRICA</u>		
Movimiento de tierras.		
Conexión a centro de transformación.		
Conductos.	12%	734.933
<u>ALUMBRADO PUBLICO</u>		
Conductos.		
Instalaciones.	5%	306.222
<u>CANALIZACION TELEFONICA</u>		
Movimiento de tierras.		
Canalizaciones y arquetas.	7%	428.711
<u>RED DE GAS</u>		
Movimiento de tierras.		
Canalizaciones.	5%	306.222
TOTAL EJECUCION MATERIAL . .		6.124.440

Propiedades afectadas (C/ de la Veguilla). Parcelas n^{os} 1 y 2.

Se estima un coste por metro cuadrado de 4.500 pts. al corresponder los costes a sufragar por los propietarios, exclusivamente al encintado de aceras, bordillos e iluminación viaria, según el apartado quinto del Convenio Urbanístico.

No obstante el resto de los servicios Urbanos, según se recoge en los planos de Instalaciones, quedan ejecutados en el Proyecto de Urbanización de la vecina U.A.- 47, incluyéndose incluso el alumbrado público, capítulo este también excluido por tanto de la anterior estimación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

	% S/TOTAL	IMPORTE
<u>VIARIO</u>		
Movimiento de tierras.		
Pavimentós y firmes.	100%	3.015.000
<u>ABASTECIMIENTO DE AGUA</u>		
Movimiento de tierras.		
Conducciones.		
Instalaciones.	----	U.A.- 47
<u>SANEAMIENTO</u>		
Movimiento de tierras.		
Tubulares.		
Obras de fábrica	----	U.A.- 47
<u>ENERGIA ELECTRICA</u>		
Movimiento de tierras.		
Conexión a centro de transformación.		
Conductos.	----	U.A.- 47
<u>ALUMBRADO PUBLICO</u>		
Conductos.		
Instalaciones.	----	U.A.- 47
<u>CANALIZACION TELEFONICA</u>		
Movimiento de tierras.		
Canalizaciones y arquetas.	----	U.A.- 47
<u>RED DE GAS</u>		
Movimiento de tierras.		
Canalizaciones.	----	U.A.- 47
TOTAL EJECUCION MATERIAL		.. 3.015.000

Diligencia
aprobada en su sesión de

Pinto, de

EL SECRETARIO

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

En ambos casos habría que incrementar a las estimaciones realizadas, con los costes correspondientes a la redacción de los Proyectos de Urbanización preceptivos, así como los de Direcciones Facultativas de Obra y gastos de tramitación de los oportunos trámites administrativos municipales.

D. J. J.
APELLIDO
EN SU CALIDAD DE

Pinto, a

EL SECRETARIO

En Pinto, a 7 de Octubre de 1.998

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINTO

EL ARQUITECTO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A N E X O S
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
P.E.R.I. C/ DE LA VEGUILLA
PINTO (MADRID)

... ha sido
aprobado en el Pleno
en su sesión de

~~11~~ 5
Pinto, a

EL SECRETARIO

ANEXO I

CONVENIO URBANISTICO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002



1. su suscripción de
15 OCT 1996
Pinto, a
EL SECRETARIO
INTERVIENEN
Pinto

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Pinto.

El cuarto, D. Carlos López Moratalla lo hace en nombre y representación de la Sociedad "Pinto 88 S.L." y en virtud del cargo de Administrador único de la misma según acredita con escritura de adaptación de Estatutos, aumento de capital social, reelección de administrador y otros acuerdos sociales de fecha 4 de Diciembre de 1.996 con el número de protocolo 4.249 ante el Notario de Madrid D. José Luis Crespo Romeu.

Todos los demás en su propio nombre y derecho.

MANIFIESTAN

1.- Que D. Rafael Oscar del Río López y Dña. María del Pilar del Río López, son propietarios de la finca registral nº 21.146, inscrita al folio 037, libro 318, tomo 928, en el Registro de la Propiedad de Pinto, finca incluida en la Unidad de Actuación nº 13 y señalada en el plano adjunto como finca nº 2.

2.- Que D. Florentino Lagos García y Dña. María Teresa Ontiveros Artalejo, son propietarios de la finca registral nº 21.145, inscrita en el folio 034, libro 318, tomo 928 del Registro de la Propiedad de Pinto, finca incluida en la Unidad de Actuación nº 13 y señalada en el plano adjunto como finca nº 1.

3.- La Sociedad "Pinto 88 S.L.", Dña. María Cruz Mendoza Sánchez y Dña. Pilar Brotons Ferri son propietarios de las parcelas colindantes con la Unidad de Actuación nº 13, según se determina en los planos adjuntos, siendo sus parcelas los números 3, 4 y 5 del plano indicado respectivamente.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

Pinto, a ...
EL SECRETARIO

4.- Con fecha 5 de Julio de 1.990 fue aprobado definitivamente por el Consejo del Gobierno de la Comunidad de Madrid el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto (en adelante PGOU). cuyo acuerdo se publicó en el B.O.E. de 14 de Mayo de 1.990. Dentro del perímetro urbano está ubicada la Unidad de Actuación nº 13, cuyas determinaciones son las siguientes:

- Localización: Unidad de Actuación sita en la Calle de la Veguilla. esquina a C/ Ignacio Fuster.
- Superficie total: 4.991,61 m².
- Superficie edificable: 2.043,68 m².
- Ordenanza de aplicación: ZU-5 grado 1º.
- Gestión: La cesión indicada en el plano adjunto pendiente de ejecutar.
- Urbanización y edificación: sin ejecutar.

5.- D. Rafael Oscar del Río López, Dña. María del Pilar del Río López, D. Florentino Lagos García y Dña. María Teresa Ontiveros Artalejo en fecha 24 de Noviembre de 1.993 formalizaron la correspondiente reparcelación Voluntaria mediante escritura pública, realizando el pago de 11.058.200 ptas. en concepto del 15% del aprovechamiento Tipo de acuerdo con el Reglamento de Gestión, entre D. Rafael del Río Marín y D. Florentino Lagos García, que fue autorizada por el Notario D. Miguel Rubio Otaño y aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de Abril de 1.993. Dicha escritura tuvo acceso al Registro de la Propiedad en donde constan las dos fincas, con carácter independiente. Las superficies que constan en el Registro de la Propiedad de las fincas son: una de propiedad de D. Florentino Lagos García y Dña. María Teresa Ontiveros Artalejo de 1.828,56 m², otra de 1.828,56 m² propiedad de D Rafael Oscar del Río López y María del Pilar del Río López.

Se entiende lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la estipulación quinta.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de ... de 20 ...
EL SECRETARIO
25 JUN. 2002

PLANO
EN SU...
Plano, 5 de 2002
EL SECRETARIO

6.- El Ayuntamiento de Pinto en Diciembre de 1.996 detecta a través de los técnicos municipales un error de la ficha de la U.A. nº 13 consistente en la incongruencia entre la parte gráfica y numérica de la misma. Dicho error fue puesto de manifiesto a los interesados.

7.- Con fecha de 5 de Febrero de 1.997 se solicitó licencia municipal de nueva planta por D José Alberto Lagos Ontiveros y D. Luis Miguel Lagos Ontiveros y de demolición por D. Florentino Lagos García. Ambas licencias fueron denegadas con base en los preceptivos informes técnicos. Dicha resolución fue remitida a los solicitantes el 6 de Junio de 1.997.

Contra los acuerdos denegatorios de las licencias se interpusieron sendos recursos ordinarios.

A raíz de la aparición de los nuevos documentos considerados de importancia por los titulares de las fincas se interpuso recurso extraordinario de revisión al amparo de la Ley 30/92 LRJ-PAC.

8.- D. Francisco Guillermo Blanco Villazón tiene presentado un Recurso contencioso administrativo contra el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto en el ámbito de la Unidad de Actuación número 13, que está pendiente de resolución por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y ello en razón de entender que la parcela número 5 del plano adjunto a este convenio también está incluida en la U.A. nº 13.

9.- En atención a lo expuesto, el Ayuntamiento de Pinto en colaboración con los titulares registrales de los terrenos en la Unidad de Actuación número 13 y con los propietarios colindantes con la Unidad de Actuación número 13 indicados han llegado a la convicción de que, por razones de interés público, es procedente corregir algunas deficiencias de la Unidad de Actuación número 13 respetando las Ordenanzas

DILIGENCIA

concupa
concuera bién y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

correspondientes y dar una solución que sea aceptable por todos los interesados.

Las partes, que en virtud de los expuesto.

ACUERDAN

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Pinto se compromete a la elaboración a su cargo del Instrumento de Planeamiento necesario (Plan Especial de Reforma Interior) para el correcto desarrollo urbanístico, manteniendo las Ordenanzas específicas de edificación del P.G.O.U. en el citado ámbito.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento se compromete al cumplimiento de los siguientes plazos:

- I. Aprobar inicialmente el Planeamiento preciso de referencia (PERI), en el primer Pleno siguientes a la presentación por el Equipo Técnico Redactor del mismo, una vez firmado el presente acuerdo, que será ratificado por el Pleno.
- II. El Ayuntamiento instará al mencionado equipo para que la presentación del Instrumento de Planeamiento sea en el plazo más breve posible.
- III. Tramitar el expediente de aprobación del Planeamiento de referencia y el Convenio Urbanístico dentro de los plazos y con las formalidades establecidas en la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de que su perfección y obligación sea a partir de la firma del acuerdo.

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Ayuntamiento de Pinto, en su sesión de _____ de _____ de 2002

Pinto, a

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

IV. Otorgar las oportunas licencias de Edificación una vez sea aprobado definitivamente el Planeamiento y con el cumplimiento de los preceptivos trámites legales y administrativos que sean de aplicación.

TERCERO.- Se acompaña a este documento plano de ordenación y ámbito de planeamiento preciso, donde quedan gráficamente y numéricamente definidas las parcelas de los intervinientes, la vía pública a realizar, así como todos los extremos necesarios para el desarrollo de la zona y, con el que las partes manifiestan estar conformes y que se firman por todos los intervinientes.

En los planos consta una vía pública que entre otros da acceso a las parcelas de la Sociedad "Pinto 88 S.L." y de las señoras Dña. María Cruz Mendoza Sánchez y Dña. Pilar Brotons Ferri y, que está señalada con el número C.3 y C.2 en el plano adjunto.

CUARTO.- La Sociedad "Pinto 88 S.L.", Dña. María Cruz Mendoza Sánchez y Dña. Pilar Brotons Ferri se comprometen a realizar a su consta y, solidariamente, la urbanización de la vía pública que se describe en el plano adjunto con los números C.3 y C.2, cuya obra realizarán en el plazo de dos años máximo a contar desde esta fecha, comprometiéndose a presentar un proyecto de obras de urbanización de calle en el plazo de dos meses desde la aprobación definitiva del P.E.R.I., que deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales y aprobado por el Ayuntamiento.

Así mismo, los indicados propietarios ceden al Ayuntamiento de Pinto el terreno de sus parcelas que están afectadas por el nuevo vial, en el plano señalado con el número C.2.

Diligencia: Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, a

EL SECRETARIO

6

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

El Ayuntamiento de Pinto, a
aprobado en el Pleno Municipal de fecha 14 de Mayo
de 2002 en su sesión de

Pinto, a

EL SECRETARIO

QUINTO.- D. Rafael Del Río López, Dña. María del Pilar del Río López, D. Florentino Lagos García y Dña. María Teresa Ontiveros Artalejo no tendrán más cargas de urbanización que las previstas en el desarrollo inicial de la Unidad de Actuación número 13 (la alineación correspondiente a la calle Veguilla c/v a Ignacio Fuster concretándose a estas en: iluminación viaria, encintado de aceras y bordillos). Así mismo aceptan que sus parcelas estén divididas por un vial de nueva apertura, tal y como consta en el plano adjunto y que comprende las superficies señaladas en el plano con los números C.3, S.5 y C.1, que por realizarse una corrección en las alineaciones de las fincas resultantes con frente a la calle Veguilla, no supone ninguna disminución de las superficies de sus parcelas.

SEXTO.- El Proyecto de Urbanización de la calle La Veguilla se coordinará en su ejecución con el mismo de la Unidad de Actuación número 47 del P.G.O.U. de Pinto.

SEPTIMO.- El Ayuntamiento de Pinto es el titular de los espacios públicos creados como consecuencia de la apertura del nuevo vial y estos espacios son señalados en el plano como C.1, C.2 y C.3.

OCTAVO.- Los señores D. Rafael Oscar del Río López, Dña. María del Pilar del Río López, D. Florentino Lagos García y Dña. María Teresa Ontiveros Artalejo en este acto, se comprometen a no ejercer acción alguna contra el Ayuntamiento, excepto las que puedan derivarse del incumplimiento del presente Convenio, y a desistir de los recursos presentados contra la denegación de las licencias y recurso de revisión en el mismo momento en el que tengan notificación de la ratificación de este Convenio por el Pleno Municipal.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

Diligencia para constar que esta fotocopia ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pinto en su sesión de 15 JUN 2002

Pinto, a

NOVENO.- El señor D. Francisco Guillermo Blanco Villazón se compromete a desistir del procedimiento contencioso administrativo que tiene presentado contra el Ayuntamiento de Pinto en el mismo momento de la notificación de la ratificación de este Convenio por el Pleno. Así mismo se compromete en el caso de que se dictara sentencia en el procedimiento contencioso administrativo pendiente antes de la aprobación de este Convenio y esta fuera favorable para su pretensión a no solicitar ejecución de la misma y conformarse con el contenido de este documento.

DECIMO.- La Sociedad "Pinto 88 S.L.", Dña. María Cruz Mendoza Sánchez, D. Francisco Guillermo Blanco Villazón y Dña. Pilar Brotons Ferri, podrán ejercer las acciones legales que correspondan por el incumplimiento del presente Convenio.

DECIMO PRIMERO.- Dña. Pilar Brotons Ferri, y a fin de tener acceso a su parcela (señalada como nº 5) por este Convenio incluirá en su propiedad el terreno señalado como S.5

DECIMO SEGUNDO.- La Sociedad "Pinto 88 S.L." y a fin de tener acceso a su parcela (señalada como nº 3) por este Convenio incluye en su propiedad el terreno señalado como S.3.

DECIMO TERCERO.- La Sociedad "Pinto 88 S.L." y Dña. Pilar Brotons Ferri, abonarán al Ayuntamiento de Pinto la cantidad de 1.000.000 ptas. solidariamente, que se destinarán al ornato de la plaza pública prevista en la calle Ignacio Fuster. Esta cantidad será ingresada quince días después de que este Convenio sea ratificado por el Pleno.

DECIMO CUARTO.- El Ayuntamiento de Pinto se reserva las acciones legales que pudieran derivarse del incumplimiento de este Convenio.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que se conserva en el archivo de 20

Pinto, de
EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

Diligencia Para hacer constar que esta copia ha sido
aprobada por el Sr. Secretario de la Junta de
en su sesión de 1 de OCT 1998

Firma:

EL SECRETARIO

ANEXO II

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

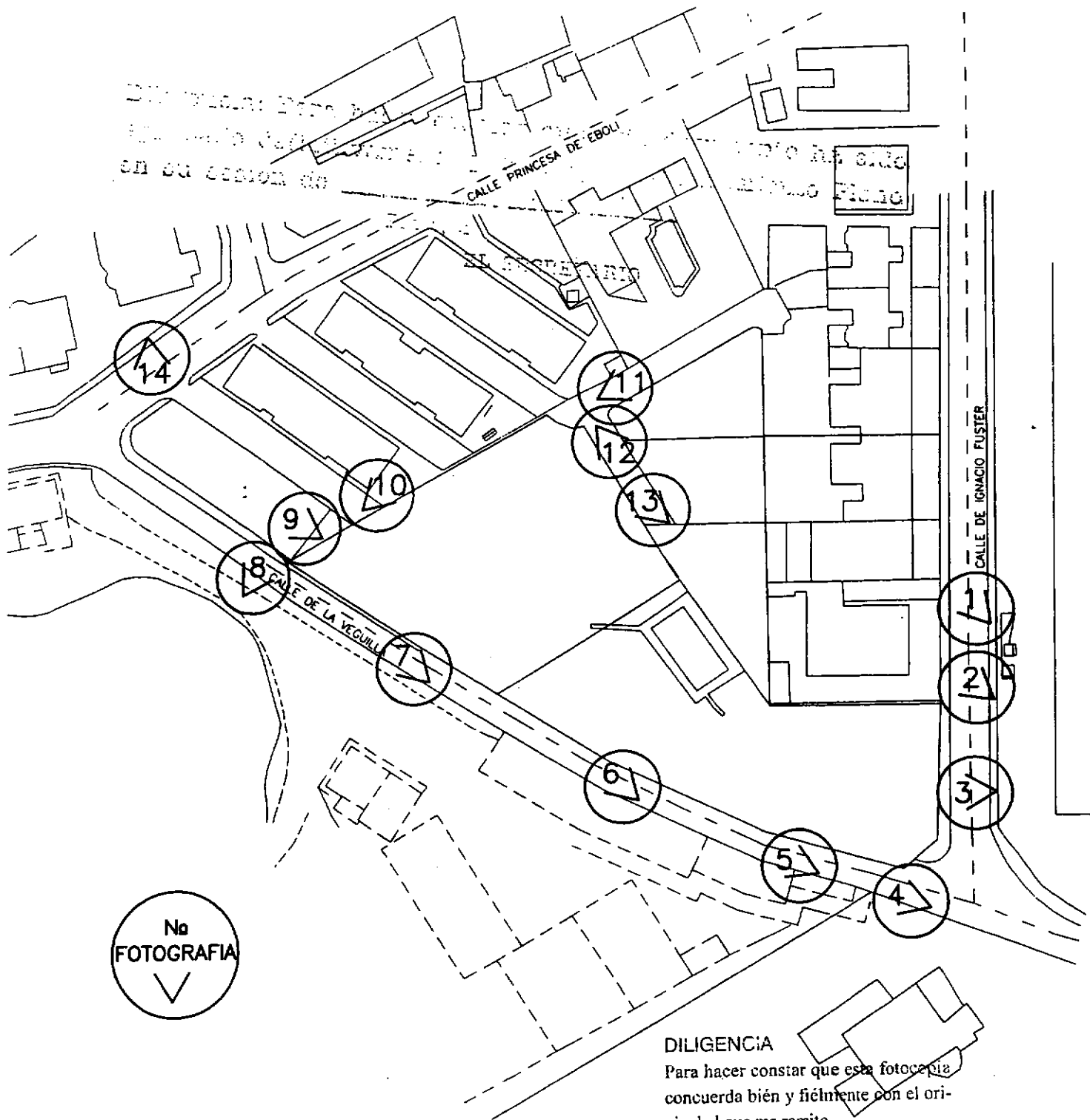
DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



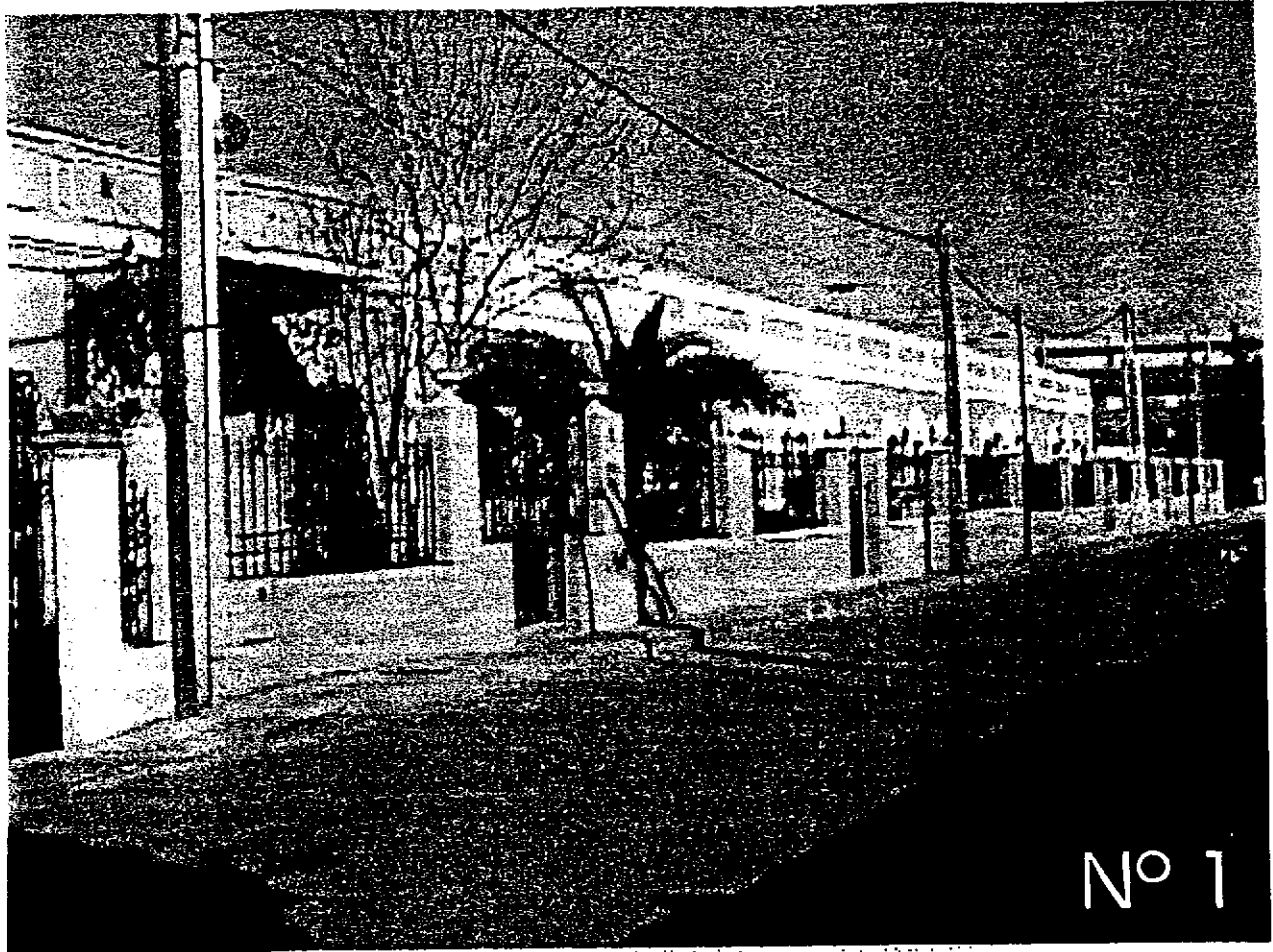
No
FOTOGRAFIA
▽

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de _____ de 20
EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

[Handwritten signature]



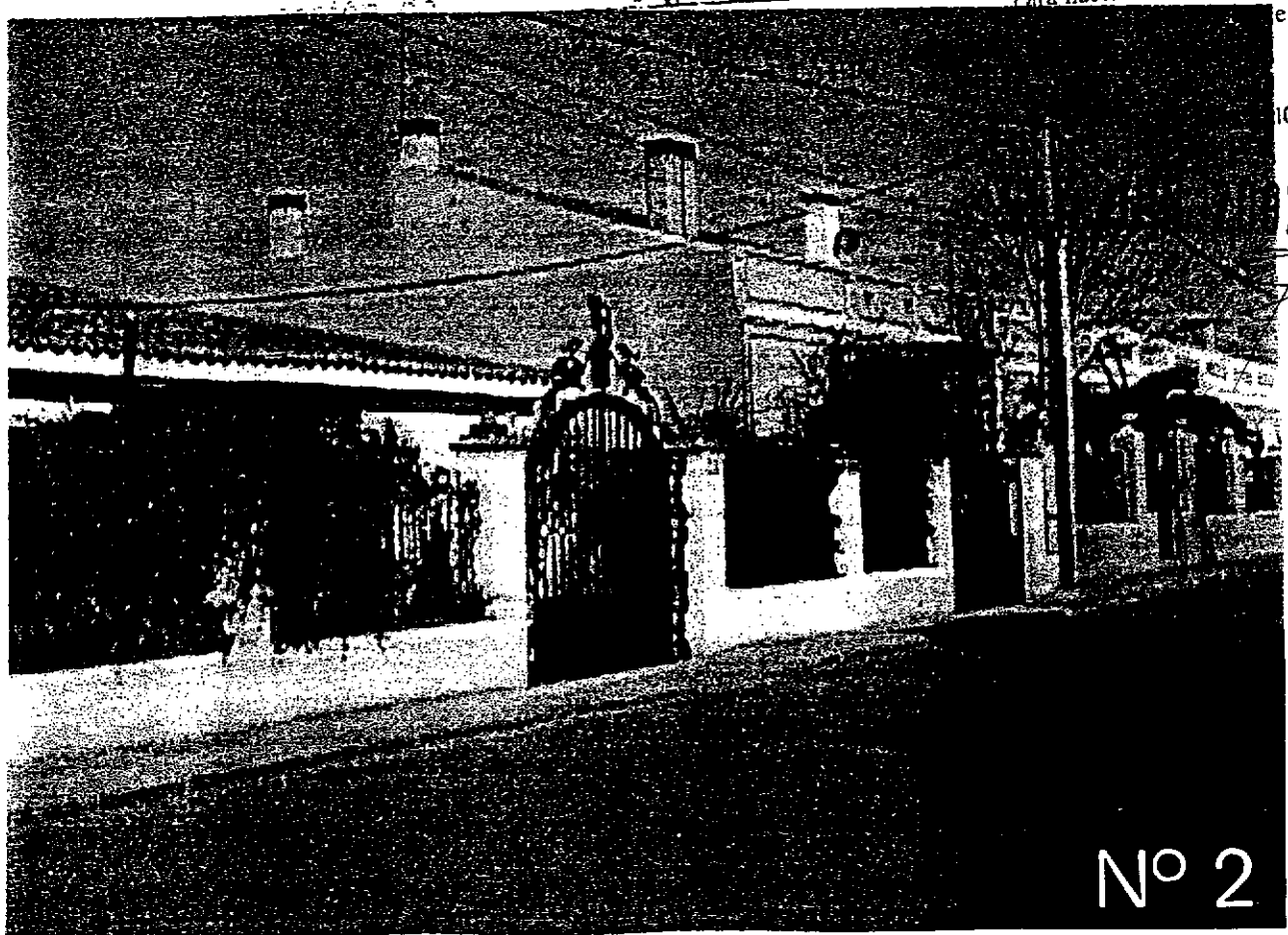
Nº 1

Diligencia: Para hacer constar que esta fotocopia
aprobado definitivamente por el H. Ayuntamiento Pleno

15 OCT. 1998

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
e con el ori-

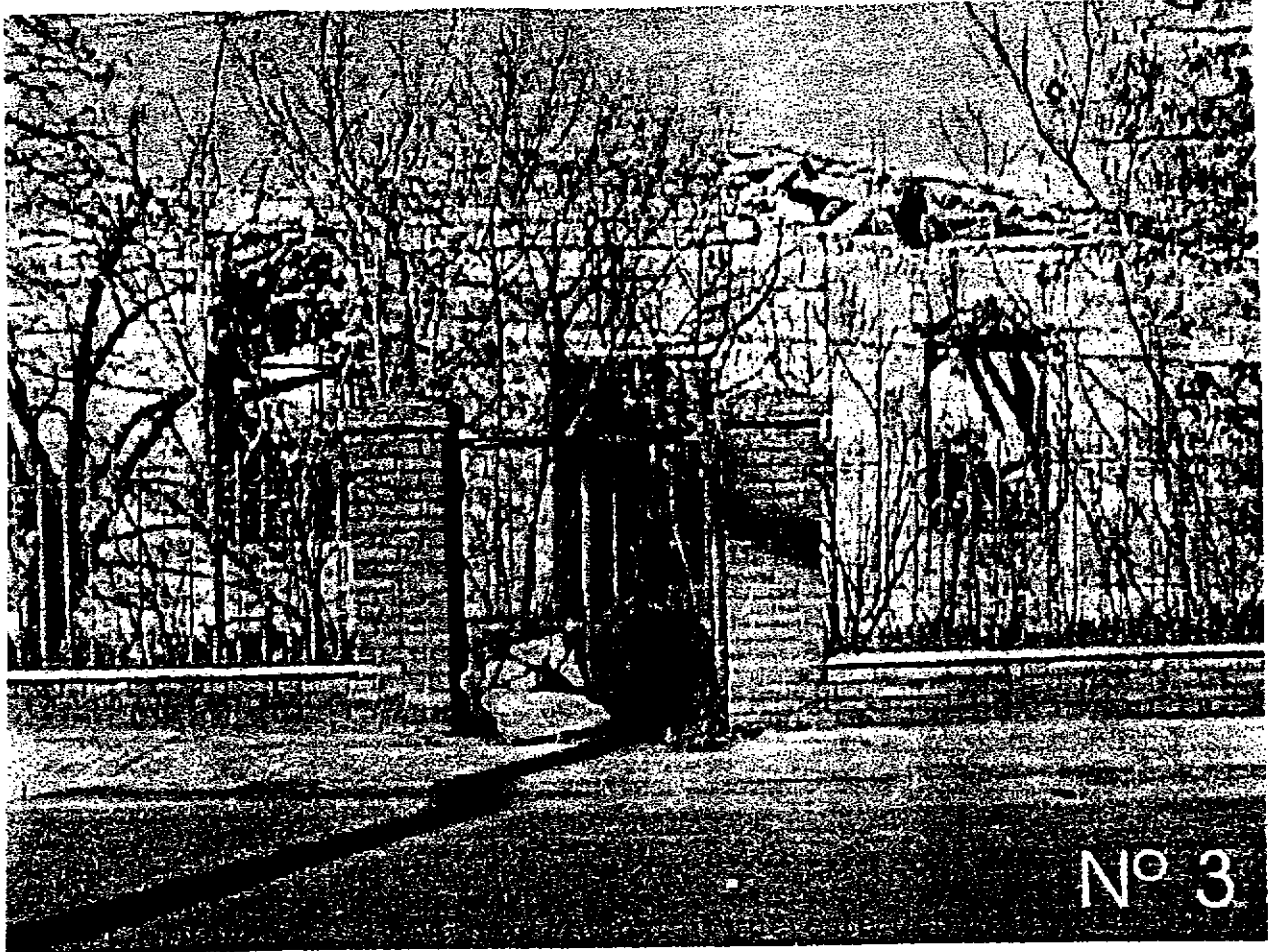


Nº 2

de 20

10

2



Nº 3

aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno
en su sesión de 5 OCT. 1998

Pinto, a

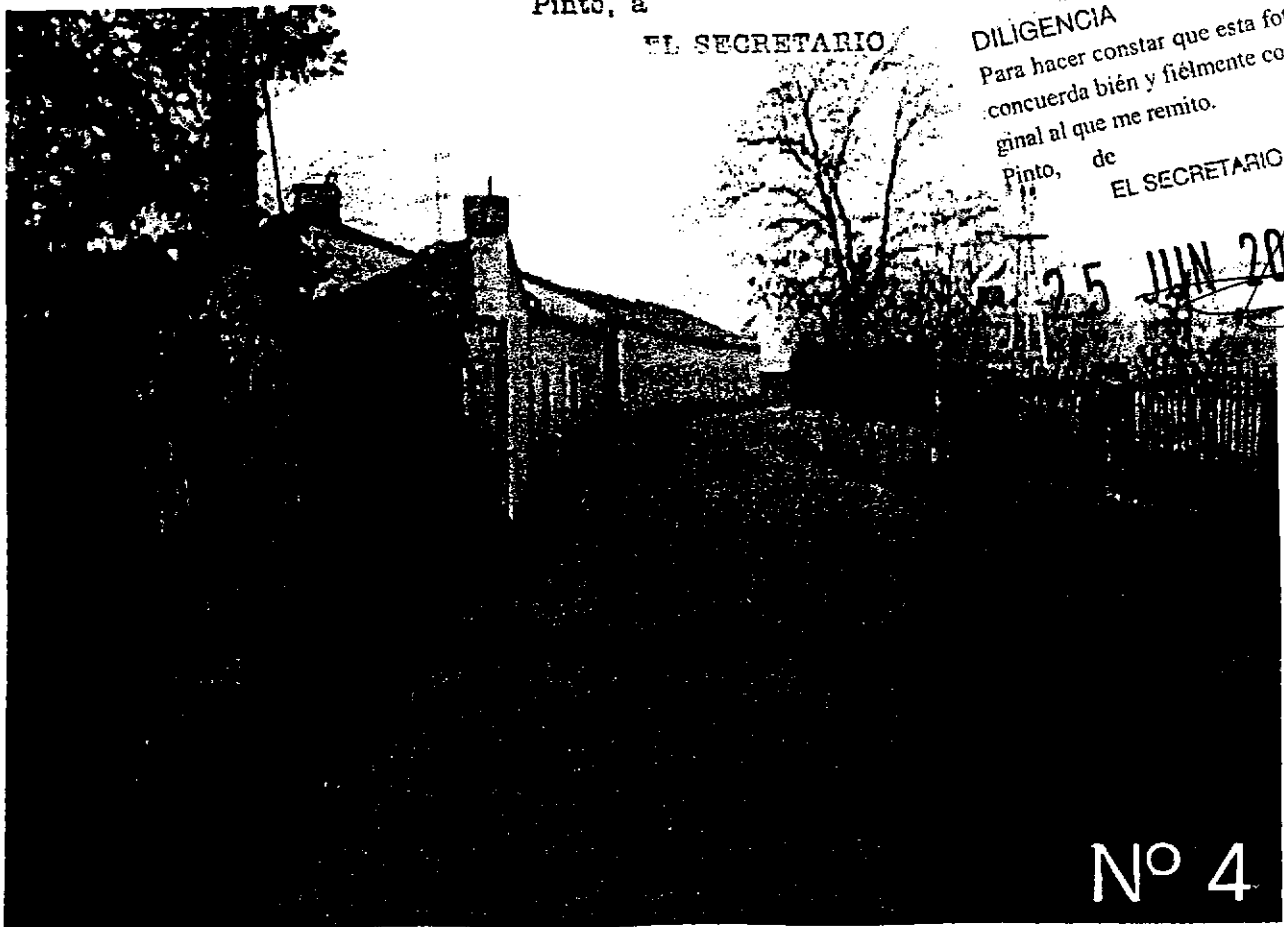
EL SECRETARIO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002



Nº 4



Nº 5

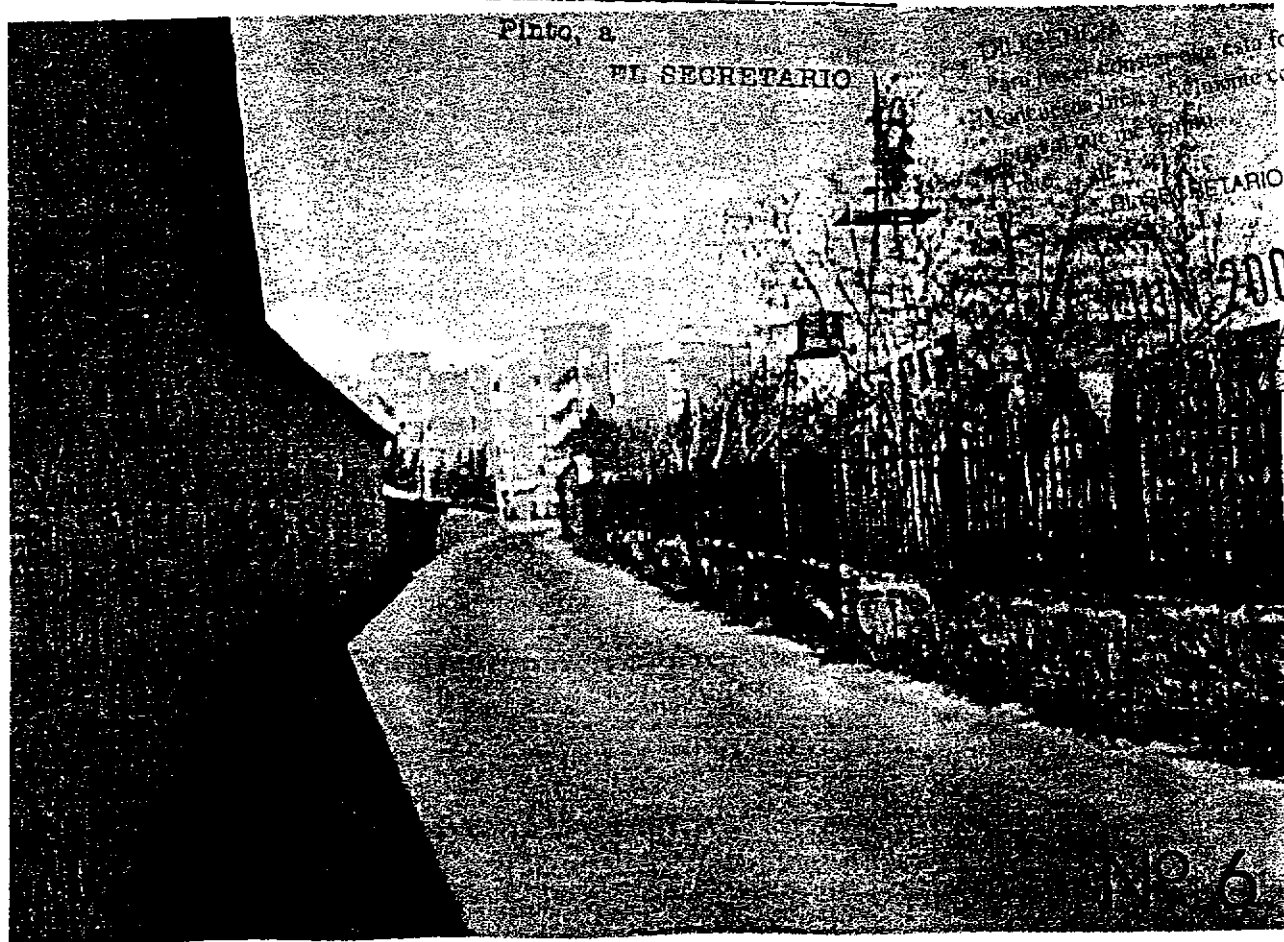
... ha sido aprobado definitivamente por el H. Ayuntamiento Pleno en su sesión de _____

Pinto, a

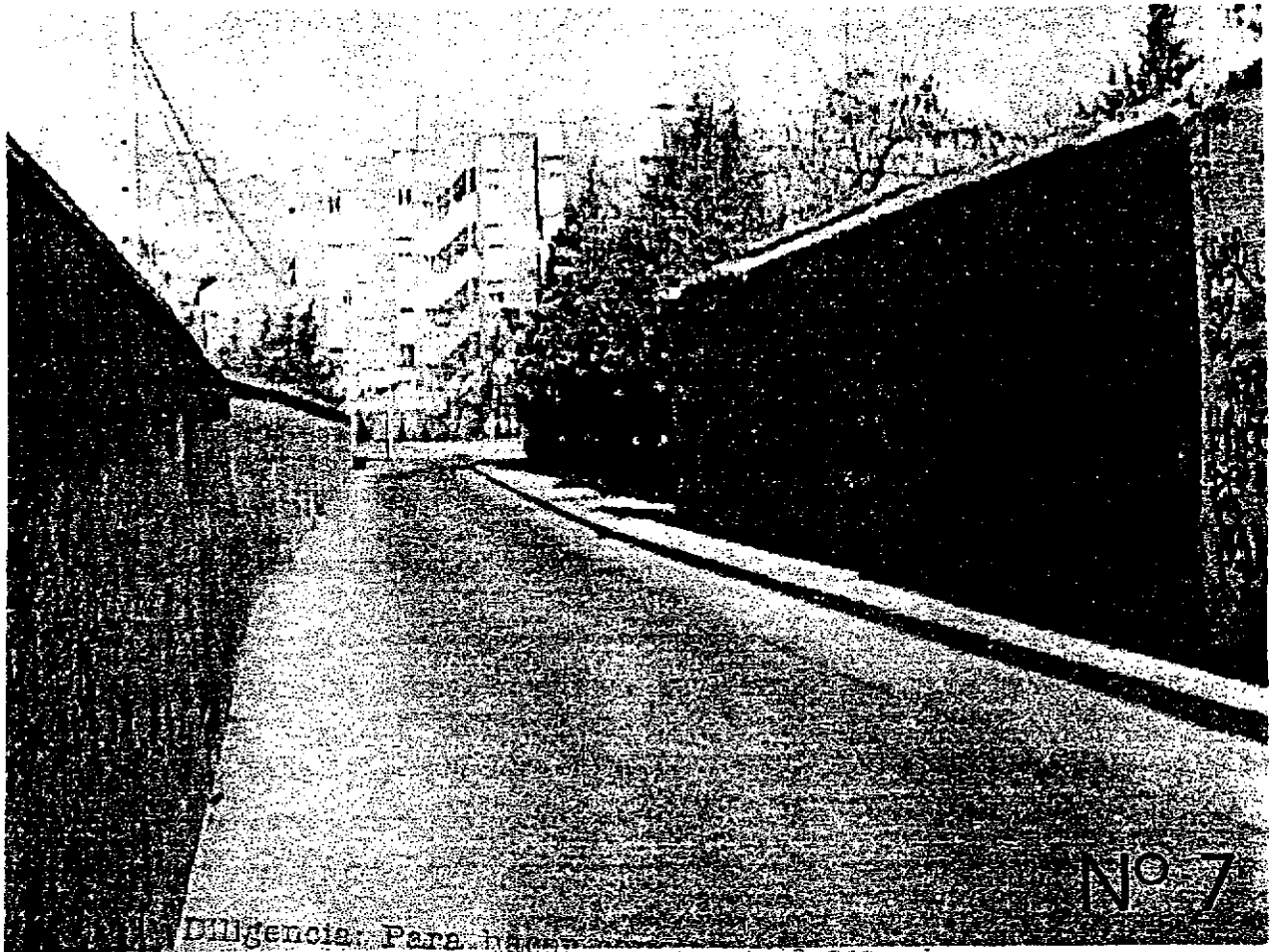
EL SECRETARIO

Esta fotocopia es fiel y exacta con el original
de 20
EL SECRETARIO

2002



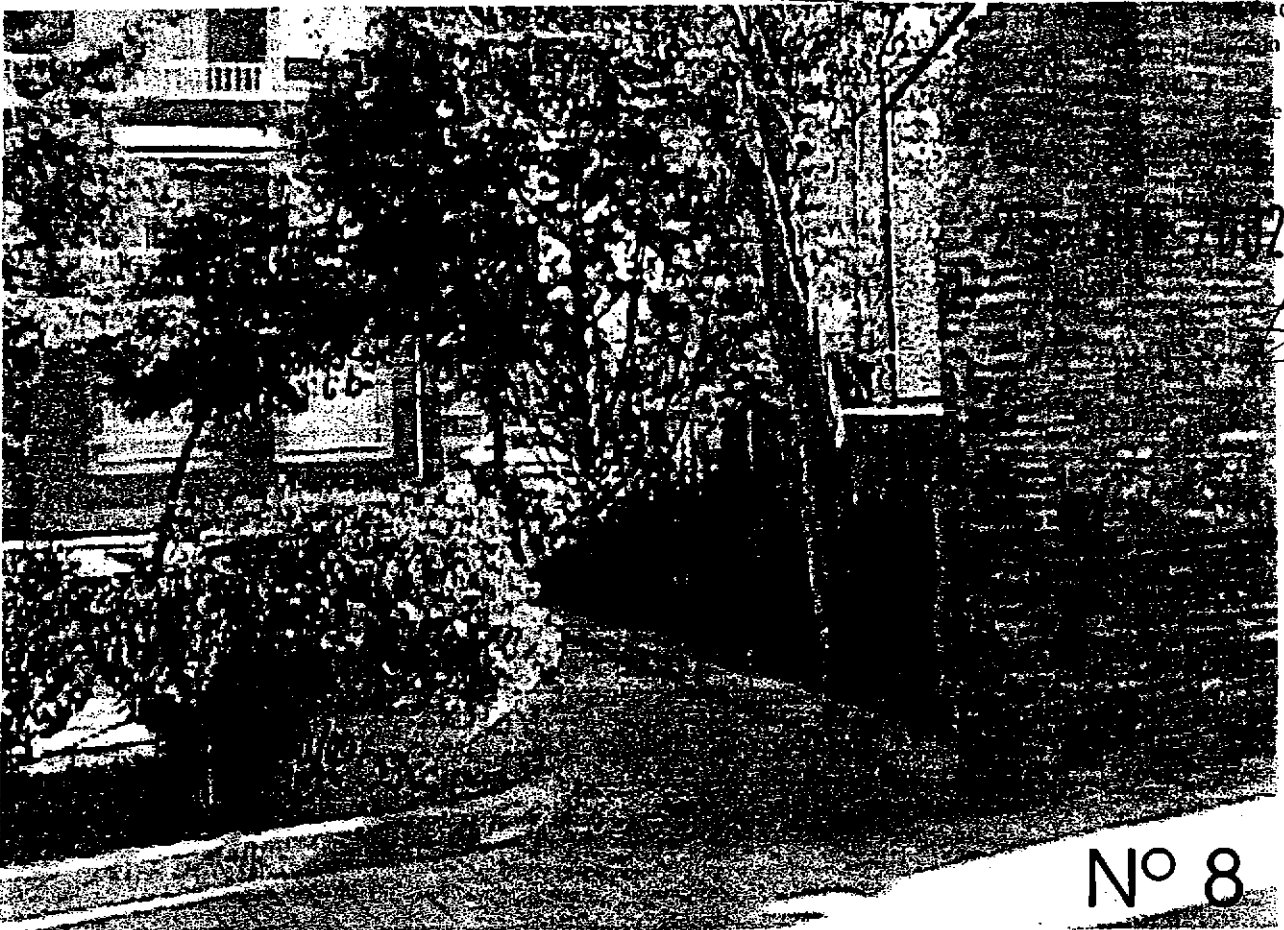
Nº 6



Nº 7

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 7 5 OCT. 1998

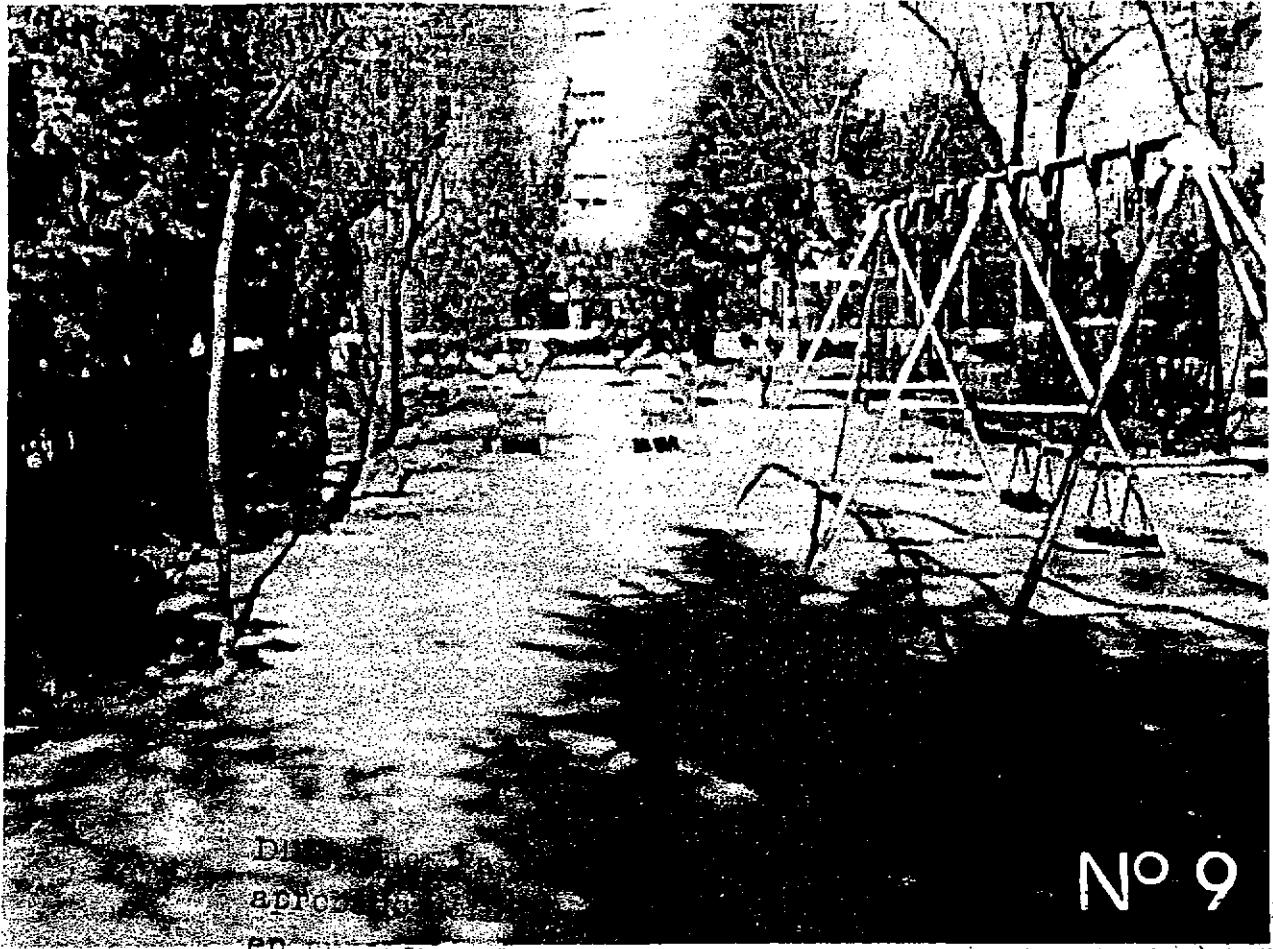
DILIGENCIA



Nº 8

ccopia
n el ori-
e 20

1002



en su sesión de

Nº 9

ido

en su sesión de

Pinto, a

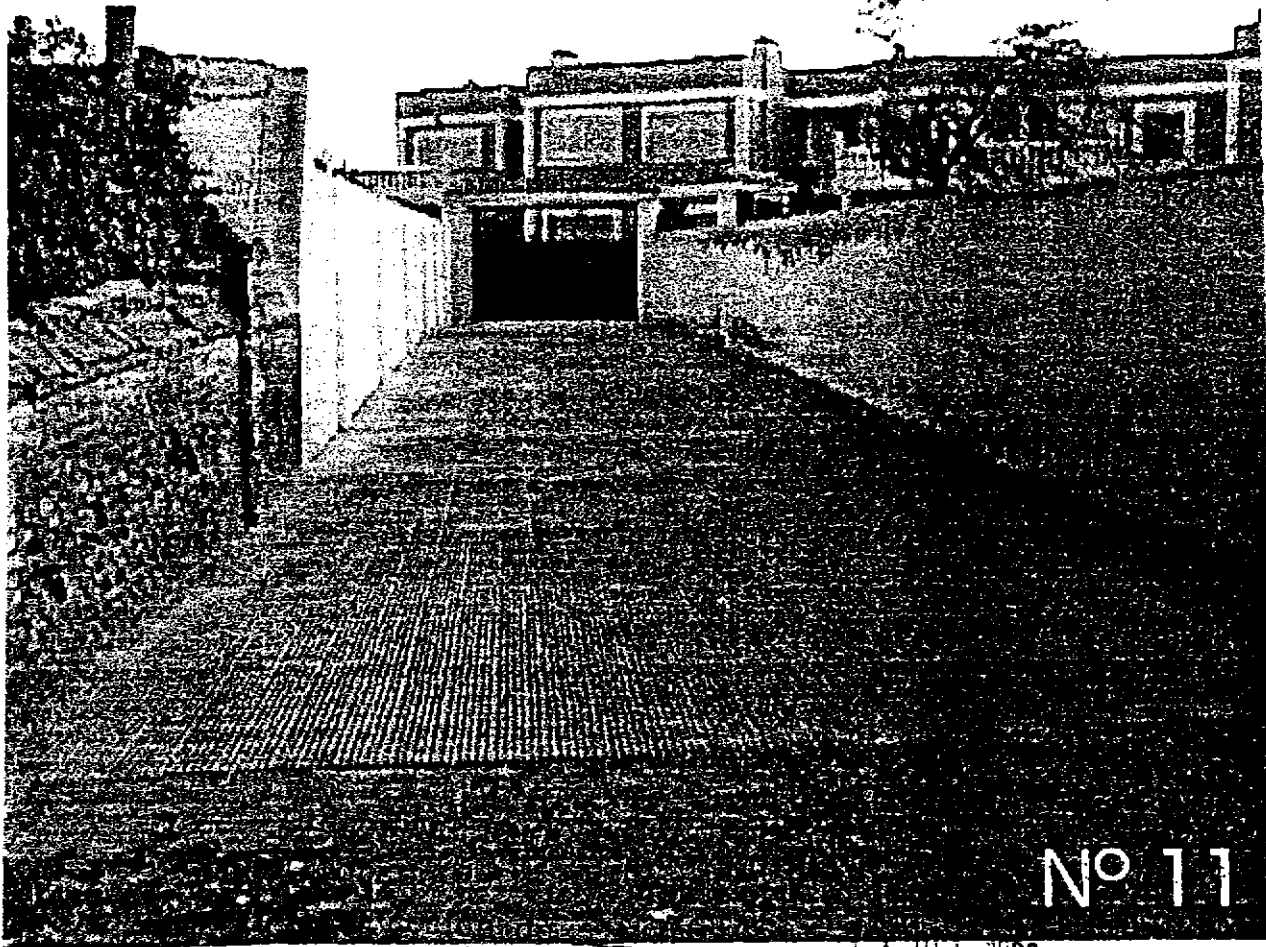
DILIGENCIA

EL SECRETARIO

Para hacer constar que esta copia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.
Pinto, a 10



Nº 10



Nº 11

1998

5 OCT 1998

Pinto, a

DILIGENCIA
EL SECRETARIO

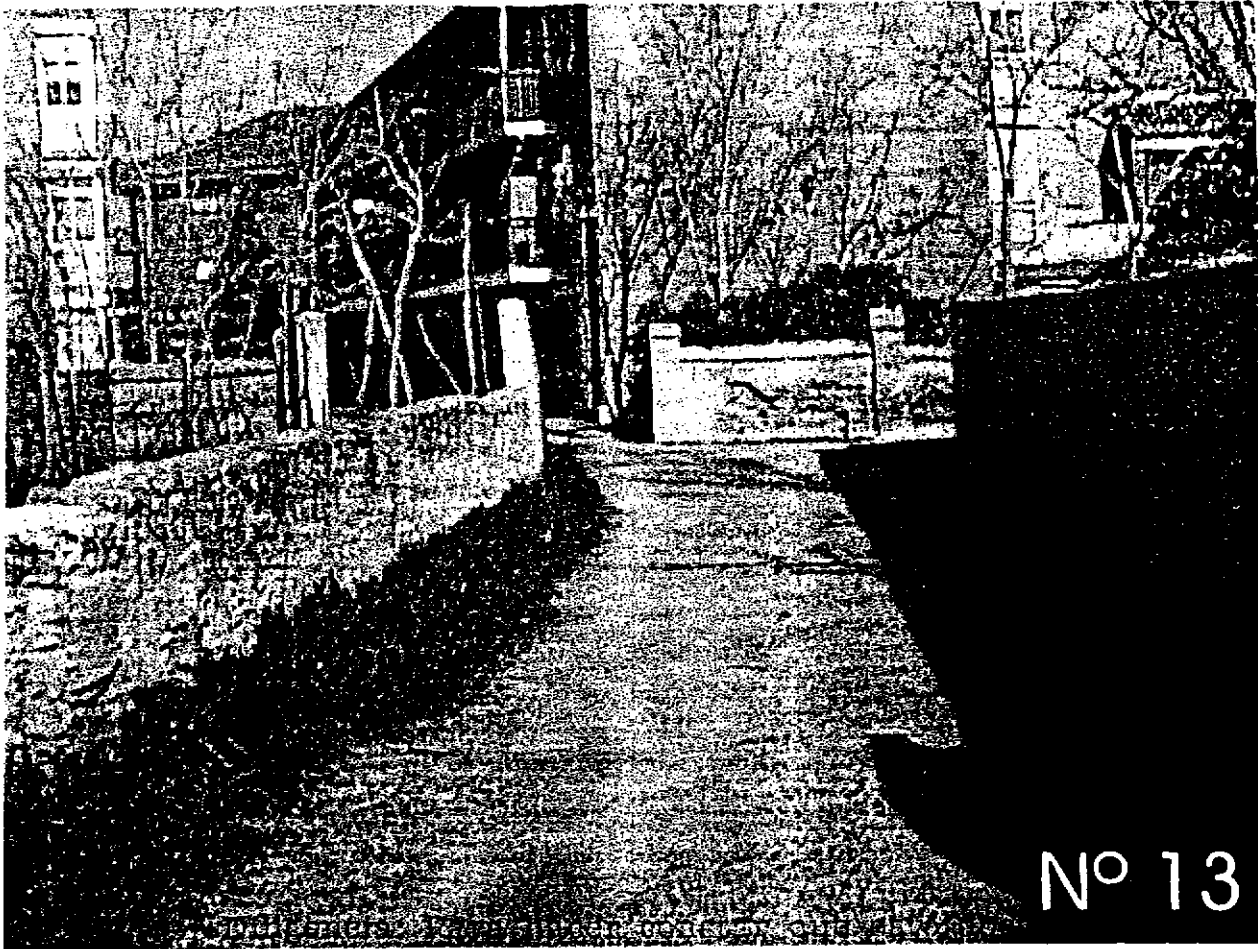
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que se remito.

Pinto, a de 20

SECRETARIO

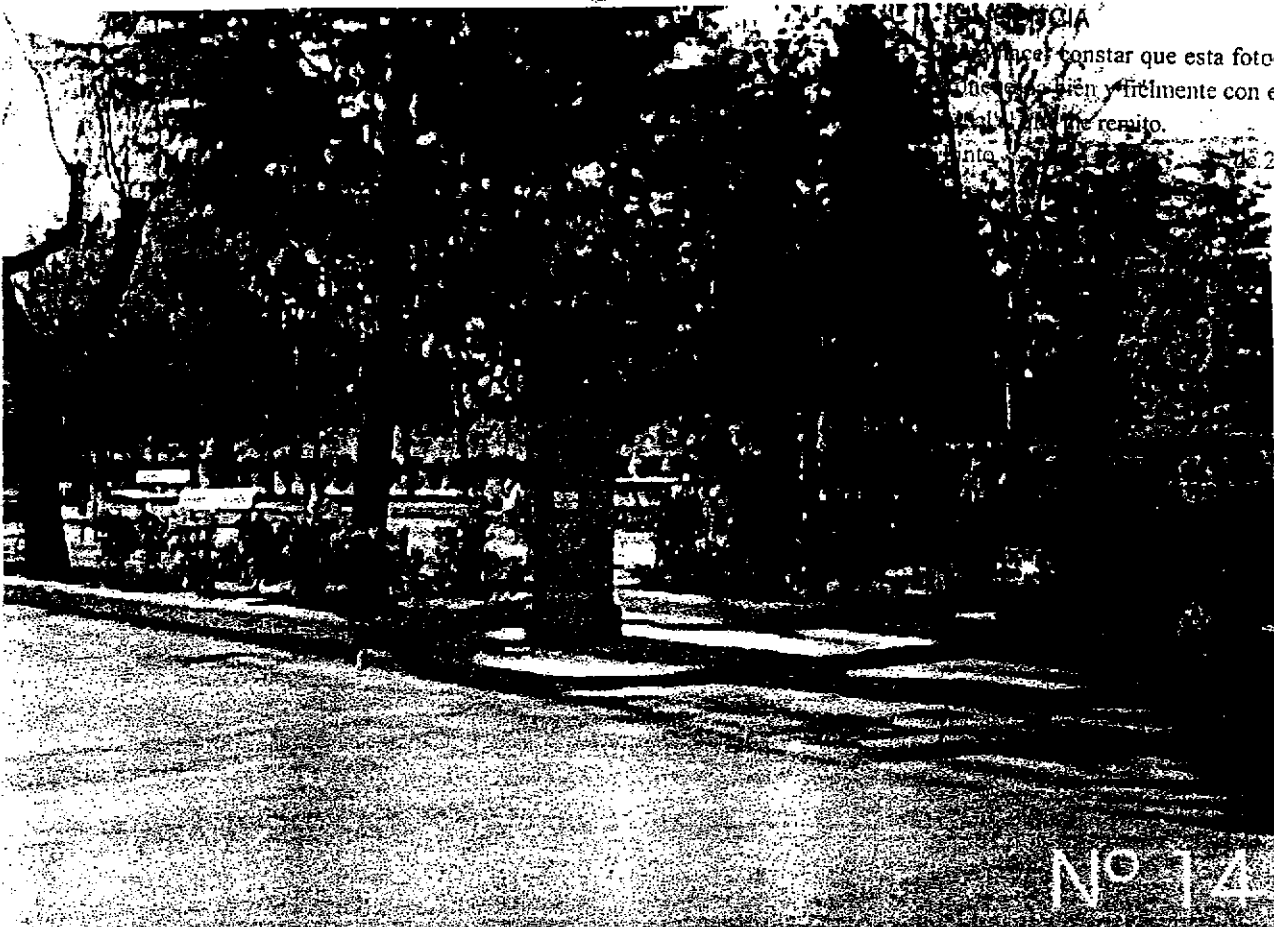


Nº 12



Nº 13

aprobado definitivamente por el Hon. Ayuntamiento Pleno
en su sesión de 5 OCT. 1998



Nº 14

...constar que esta fotocopia
...bien y fielmente con el ori-
...remito.
... 20

ANEXO III

ORDENANZA Z.U. 5

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

[Faint, illegible text from another document, possibly a receipt or acknowledgment, partially overlapping the main text.]

15 OCT 1998 25 JUN 2002

EL SECRETARIO



El Sr. Sr. Sr.
Secretaría Municipal
Municipalidad de

1 DE OCT 1996

Se ha acordado
firmado por
=====

Folio 1

EL SECRETARIO

ORDENANZA ZU.5
=====

DEFINICION

Regula la edificación en vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

CLASIFICACION

Se distinguen tres grados según se grafía en el plano n° 6:

Grado 1°.- Vivienda unifamiliar agrupada (pareada o adosada).

Grado 2°.- Vivienda unifamiliar aislada.

Grado 3°.- Vivienda unifamiliar en trama compacta (definida por fondo y altura).

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes serán las indicadas en el plano correspondiente n° 9, podrán reajustarse a través del correspondiente Estudio de Detalle.

ALTURA MAXIMA

La altura máxima será de dos plantas (7,20 m.) pudiendo elevar la planta baja hasta 1,20 m. sobre la rasante oficial, bien para aislar la edificación, bien para facilitar el acceso al garaje que se ubique en el semisótano, dicha elevación se contabilizará en el conjunto del volumen edificable en lo que exceda de 0,50 m.

Cuando la fachada del edificio sea de conservación obligatoria, la segunda planta deberá retranquearse cuatro metros de la alineación oficial o hasta el final del primer cuerpo de edificación o primera crujía si fuera menor.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
 MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
 1998
 =====

EDIFICABILIDAD

La superficie edificable sobre parcela bruta excepto viales será:

- en grado 1° - $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- en grado 2° - $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- en grado 3° el resultado de aplicar las disposiciones sobre superficie edificable según se señala en el plano correspondiente y la altura máxima permitida.

FACHADA MINIMA

La fachada mínima de la parcela será de 6 m. en grados 1° y 3° y 12 m. en grado 2°.

FONDO EDIFICABLE

En el grado 2° no existen más limitaciones sobre fondo edificable que las que se derivan de las disposiciones sobre retranqueos. En los grados 1° y 3° el fondo edificable máximo será de 12 m. a partir de la línea de edificación señalada en el plano correspondiente.

OCUPACION DE PARCELA

La ocupación máxima de parcela será del 30% en el grado 2°, y la que resulte de aplicar las disposiciones sobre fondo edificable en los grados 1° y 3°.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

El presente documento es copia del documento original
 que se encuentra en el expediente de la Ordenanza
 de la Comisión de Planeación y Urbanismo de la Alcaldía
 Mayor de Bogotá, D.C.

Pinto, dc 6 OCT. 1998

=====

ORDENANZA ZU.3

=====

EL SECRETARIO

PARCELA MINIMA

La parcela mínima se establece en 100 m^2 para el grado 1° , 400 m^2 para grado 2° y 150 m^2 para el grado 3° .

PATIOS

Los patios interiores quedarán a juicio del autor del proyecto respetando los mínimos indicados en las Ordenanzas Generales.

RETRANQUEOS

En los grados 1° y 2° se exigirá un retranqueo a lindero anterior de 4,50 m. pudiéndose ampliar siempre que la ampliación se lleve a cabo en todo el frente de la manzana a la calle de que se trate, tres metros a lindero posterior, e igual distancia a linderos laterales salvo en el grado primero, cuando se trate de edificaciones adosadas. En el grado 3° no se exige retranqueo salvo con relación al lindero posterior el cual se deriva de las disposiciones sobre fondo.

SALIENTES Y VUELOS

En lo que respecta a vuelos y salientes en la línea de fachada se estará a lo dispuesto en las Normas Generales. En el resto de las fachadas, o en la totalidad de las mismas cuando el edificio esté retranqueado respecto a la alineación exterior de fachada en forma que ningún saliente o vuelo sobrepase dicha alineación, los vuelos serán libres al igual que los salientes y quedarán a juicio del técnico autor del proyecto. En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas de la Ordenanza ZU.1.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, dc de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

JUNIO 2002
 JUNIO PINTO
 =====
 ORDENANZA ZU.5
 =====
 Pinto, e
 EL SECRETARIO

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

- o ALMACENES.- Permitido en su categoría A.
- o ASISTENCIAL.- Permitido en sus categorías A₁, A₂ y A₃.
- o COMERCIAL.- Permitido en su categoría A.
- o DEPORTIVO.- Uso prohibido, salvo ligado a la vivienda unifamiliar.
- o DOCENTE.- Permitido en su categoría A.
- * ESPECTACULOS.- Uso prohibido.
- * ESTACIONES DE SERVICIO.- Uso prohibido.
- o GARAJE.- Permitido en su categoría A. (*)
- * INDUSTRIAL.- Uso prohibido excepto categorías A y B.
- o HOTELERO.- Permitido.
- o OFICINAS.- Permitido en su categoría 1^a.
- o RELIGIOSO.- Permitido.
- * SALAS DE REUNION.- Prohibido.
- o SANITARIO.- Permitido en sus categorías B₁ y B₂.
- o SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- Permitido en su categoría D₃.
- o SOCIO-CULTURAL.- Permitido.
- o VERDE.- Permitido.
- VIVIENDA.- Permitido en categoría 1^a.

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
 Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

(*) Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

25 JUN 2002

=====
ORDENANZA ZU.5
=====

NOTA

Los usos compatibles en edificios exclusivos no incluidos como tales en el Plano de Usos Pormenorizados no podrán consumir más del 20% del volumen edificable en cada manzana ni ocupar en superficie más del 20% del suelo de la misma (exceptuando zonas verdes).


La suma de la superficie construida en los usos compatibles compartidos (excepto planta baja) y en edificio exclusivo, no podrá superar el 30% de la total construible en cada manzana.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente en el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 15 OCT 1999

Pinto, a

EL SECRETARIO

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de _____ de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002


... a través de una
Aprobación Unánime del Consejo de Administración Pleno
en su sesión de _____

Pinto, a ~~01~~ ~~03~~ ~~00~~

EL SECRETARIO

ANEXO IV

FICHA U.A. 47

DILIGENCIA

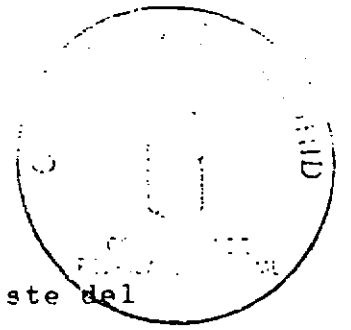
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

UNIDAD DE ACTUACION Nº 47



- Localización: Unidad de Actuación sita al Oeste del ferrocarril, colindante con la vía de circunvalación, calle Nicolas Fuster y calle dos de Noviembre.
- Superficie total: 63.250 m2
- Ordenanza de aplicación: ZU-4
- Gestión: Pendiente de ejecución
Sistema de Actuación Compensación
- Urbanización y edificación: sin ejecutar
- Cesiones y urbanización: Las indicadas en los planos adjuntos.



Diligencia aprobada en sesión de 11 ABR 1992

Pinto a 23 ABR. 1993

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 11 de Abril de 1992.

15/04/1992

Pinto, a

EL SECRETARIO

Diligencia aprobada en sesión de 30 ABR 1992

Pinto, a

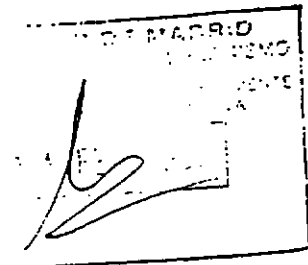
EL SECRETARIO

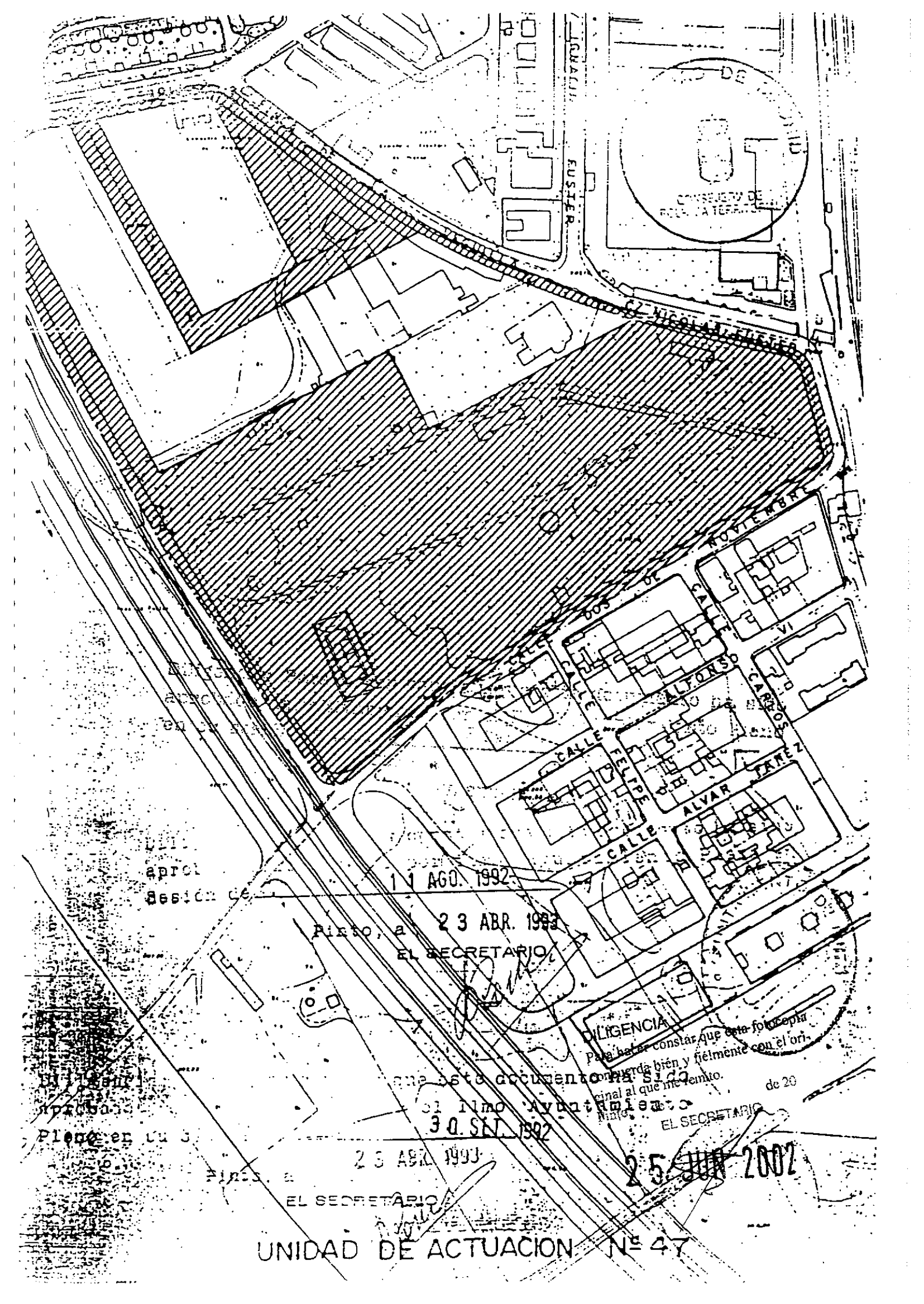
[Handwritten signature]

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002





CONSEJO DE REGULACIÓN TERRITORIAL

aprobada
sesión de

11 AGO. 1992

Pleto, a 23 ABR. 1993
EL SECRETARIO

DILIGENCIA
Para haber constar que esta fotocopia
corresponde bien y fielmente con el ori-

que este documento
del Sr. Nino Avila
30. JUN. 1992

Pleto en la s

Pleto, a 23 ABR. 1993
EL SECRETARIO

de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

UNIDAD DE ACTUACION Nº 47

ANEXO V

JUSTIFICACION. PROPIEDADES

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido
aprobado definitivamente por el Consejo de Administración Pleno
en su sesión de 15 JUN 1992

Pinto, D

EL SECRETARIO

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerda bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

INSTITUTO TECNOLÓGICO NACIONAL
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA
DE LA SECRETARÍA DE

15 JUN 1956

SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA
GOBIERNO FEDERAL

SE
EL

EL SECRETARIO

PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA FINCA CORRESPONDIENTE A LA
UNIDAD DE ACTUACION N° 13 DE PINTO
MADRID

PROPIEDAD:

D. RAFAEL DEL RIO MARIN

Dña. MARIA LUZ LOPEZ CABELLO

D. FLORENTINO LAGOS GARCIA

Dña MARIA TERESA ONTIVEROS ARTALEGUA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remita
Pinto, de de 20

ARQUITECTO:

ALFREDO VOZMEDIANO VALLEJO.

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA FINCA
CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE
ACTUACION Nº 13 EN PINTO

1.OBJETO DEL PROYECTO.

Los esposos D. Rafael del Rio Marin y Doña María Luz López Cabello y los esposos D. Florentino Lagos García y Doña María Teresa Ontiveros Artalejo son titulares, por mitades indivisas y para sus respectivas sociedades conyugales, del terreno especificado en la Unidad de actuación nº 13 de Pinto sita en la calle de la Veguilla esquina a la calle Ignacio Fúster.

Del mencionado terreno-solar, se pretende reparcelarlo en dos parcelas, de igual superficie, numeradas como "PARCELA 1" Y "PARCELA 2" en el plano adjunto Nº 2, una para cada propietario.

2.DESCRIPCION DE LA FINCA QUE SE APORTA

La finca que se aporta corresponde a la Actuación nº 13 de Pinto, se encuentra en suelo urbano y, para su desarrollo, es necesario, atendiendo a la legislación vigente, ceder al Ayuntamiento de Pinto una parte de ella o aportar el valor de dicha cesión en metálico la cual, según Informe nº 3152 de los Servicios Técnicos Municipales que adjuntamos con el resto de la documentación, queda valorada en 11.058.200.-Ptas.

La configuración física actual de la finca tiene forma de polígono irregular elongado y linda al sur con la calle de la Veguilla y al éste con la calle Ignacio Fúster. Está delimitada por tres paredes de cerramiento a los costados y testero, y verja de hierro a la entrada, con una cabida real que procede de tiempo inmemorial de tres mil seiscientos ochenta y seis metros, con siete decímetros cuadrados (3686.07), según resulta de las mediciones practicadas.

Dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto, Tomo 251, Libro 99 de Pinto, folio 209, finca nº 6467, inscripción quinta y sexta de dominio vigentes. Esta parcela se describe gráficamente en el plano Nº 1.

El Sr. D. Rafael del Rio Marin y Doña María Luz López Cabello y los esposos D. Florentino Lagos García y Doña María Teresa Ontiveros Artalejo, en su nombre de
aportan a dicho Ayuntamiento de Pinto
en su sesión de 15 OCT. 1998

Finco, a

EL SECRETARIO

DECLARACION
Yo, el Sr. Secretario, declaro que esta fotocopia
concorda bien y fielmente con el original al que me remito.

EL SECRETARIO
2-5 JUN 2002
1993
V. A. D. O.

3. FINCAS RESULTANTES

En observación del planeamiento en vigor concerniente a la regulación de alineaciones y, una vez que los titulares hagan efectivo el pago de 11.058.200.-Ptas. que permite el desarrollo urbanístico de la finca, se procede a realizar la reparcelación que a continuación se describe :

PARCELA 1

Parcela de terreno en Pinto, ocupa una superficie final total de 1828,56 m² con una superficie edificable de 1021,84 m² y Ordenanza de Aplicación ZU-5 grado 1°. Su forma, de polígono irregular elongado, linda al sur con la calle de la Veguilla, al oeste con la PARCELA 2 y al este con la calle Ignacio Fúster mediante una verja, quedando perfectamente delimitados el resto de sus lados por muros existentes. Esta parcela viene especificada en el plano arjunto N° 2 como "PARCELA 1".

Esta parcela es propiedad de los esposos D. Florentino Laços García y Dña. Maria Teresa Ontiveros Artalejo.

PARCELA 2

Parcela de terreno en Pinto, ocupa una superficie final total de 1828,56 m² con una superficie edificable de 1021,84 m² y Ordenanza de Aplicación ZU-5 grado 1°. Su forma, de cuadrilátero irregular, linda al sur con la calle de la Veguilla y al este con la PARCELA 1, quedando perfectamente delimitados el resto de sus lados por muros existentes. Esta parcela viene especificada en el plano arjunto n° 2 como "PARCELA 2".

Esta parcela es propiedad de los esposos D. Rafael del Río Marín y Dña María Luz Lopez Cabello.

4. ESTADO DE CARGAS

Las parcelas descritas, se encuentran exentas de cargas gravámenes y servidumbres.

EL ARQUITECTO

Alfredo Vozmediano Vallejo

Firmado: Alfredo Vozmediano Vallejo.

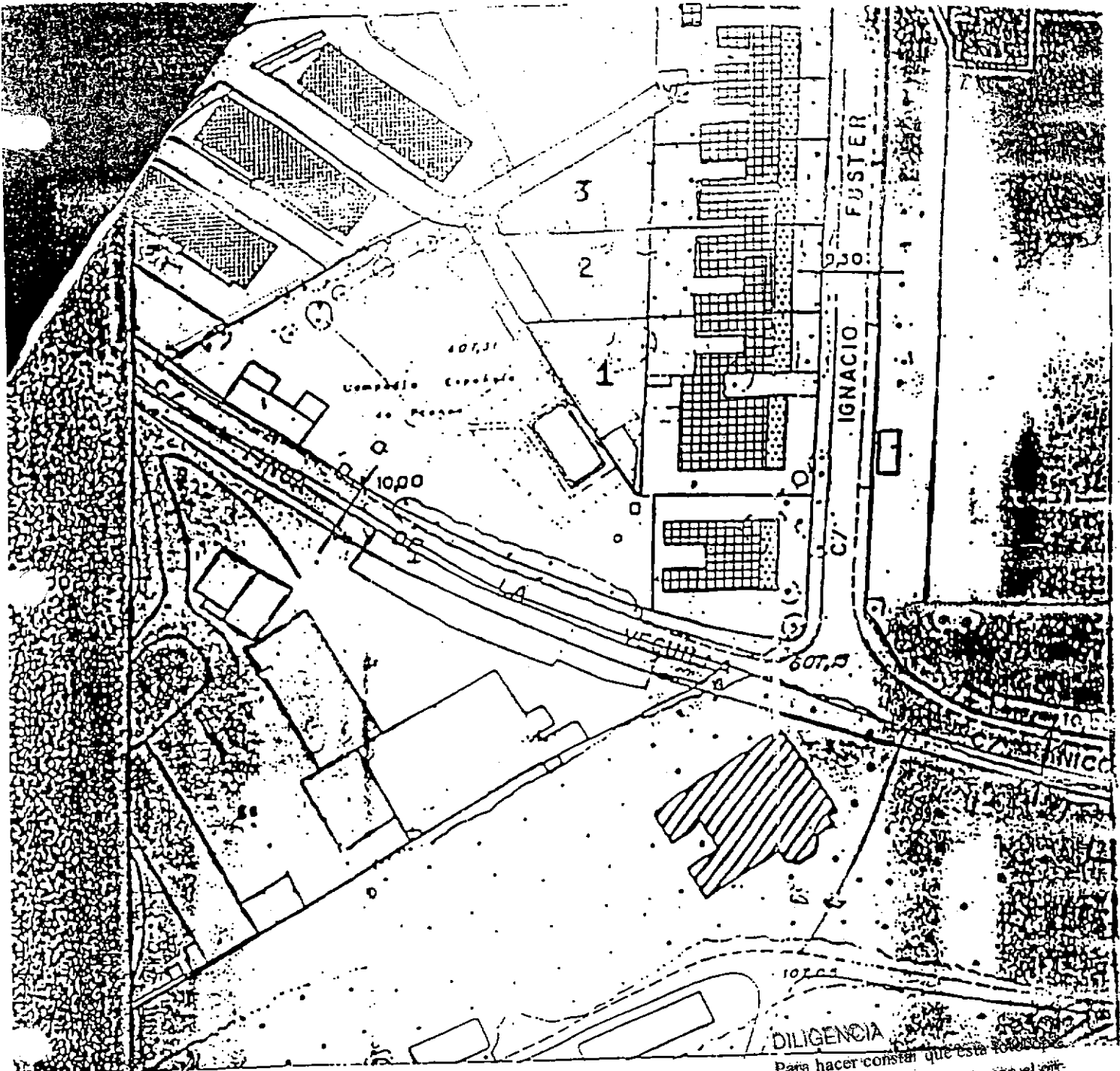
LA PROPIEDAD

Rafael del Río Marín

Maria Luz Lopez Cabello

DILIGENCIA
PARCELA 1
PARCELA 2
Para hacer constar que esta fotocopia es una copia fiel y fielmente con el original al que he remitido.
25 JUN 2002

VISADO



DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotografía
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, a _____ de 2002

HOJA ANEXA Nº 1

APORTA	PROPIETARIO	M2.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
1	FRANCISCO G. BLANCO VILLAZO	236,00	GETAFE. TOMO 535 - FOLIO 108 - DIARIO 4
		115,62	PINTO. ASIENTO 0922 - FOLIO 82 - DIARIO 4
2	PEDRO C. LOPEZ MORATALLA.	324,75	PINTO. ASIENTO 0922 - FOLIO 82 - DIARIO 4
3	ANTONIO PEREZ MARTINEZ.	332,40	PINTO. ASIENTO 0983 - FOLIO 88 - DIARIO 4
D	CALLE DE ACCESO.	297,09	PINTO. ASIENTO 0983 - FOLIO 88 - DIARIO 4
TOTAL M2.		1305,61	

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de Ayuntamiento en su sesión de _____ de 2002.

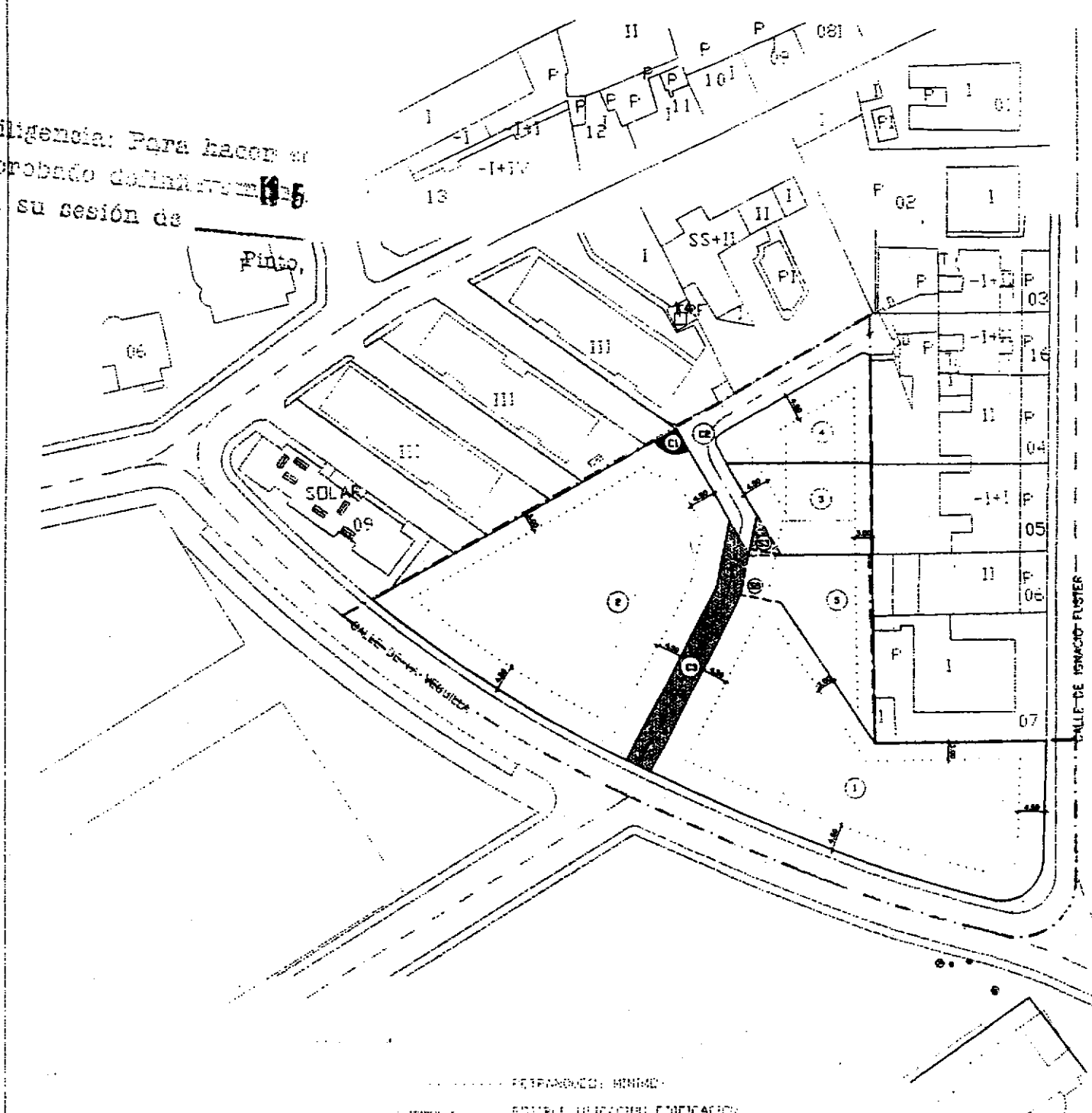
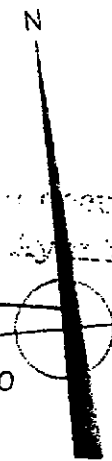
Pinto, a _____
 EL SECRETARIO

Diligencia: Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
 en su sesión de

Pinto,

Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 07 de Julio de 1994.

EL SECRETARIO



PARCELA 3

SUPERFICIE INICIAL	324,75 m ²
INCREMENTO (+5%)	17,01 m ²
SUPERFICIE RESULTANTE	341,76 m²

PARCELA 5

SUPERFICIE INICIAL	251,62 m ²
INCREMENTO (+5%)	29,92 m ²
SUPERFICIE RESULTANTE	281,54 m²

ACCESO

C1 - FOSTO PARCELA	15,00 m ²
C2 - VIARIO EXISTENTE	297,89 m ²
C3 - VIARIO NUEVA CREACION	195,25 m ²
VIARIO PREVISTO S. PLANCAMIENTO	927,91 m ²
SUPERFICIE RESULTANTE	1.436,04 m²

PARCELA	PROPIEDAD	SUPERFICIE
1		1.822,56 m ²
2		1.822,56 m ²
3		341,76 m ²
4		332,40 m ²
5		380,04 m ²
6	VIARIO	1.436,34 m ²
TOTAL ACTUACION		6.150,16 m²

PROPUESTA DE ORDENACION
 ESCALA 1:7500

..... PERIFONEO: MINIMO
 - - - - - POSIBLE UTILIZACION: EDIFICACION

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
 Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

25 JUL 2002

A.P.I. 5 PUERTA PINTO- PLAN PARCIAL. ORDENANZAS PARTICULARES

Condiciones particulares:

En la manzana 12 del Plan Parcial, debido a sus condiciones particulares de desarrollo, se permitirá agotar la edificabilidad asignada a la misma en una planta ático con retranqueo de 4m a la fachada. Siendo de obligado cumplimiento la tramitación del Estudio de Detalle que ordene los volúmenes edificados de la misma.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.-

Para la regulación concreta de la edificación, el Plan Parcial distingue las siguientes ordenanzas particulares:

Ordenanza ZU-RU3-4	Edificación residencial unifamiliar.
Ordenanza ZU-RM3-4	Edificación residencial multifamiliar.
Ordenanza ZU-SC3-4	Zonas socioculturales.
Ordenanza ZU-C3-4	Zonas comerciales.
Ordenanza ZU-D3-4	Zonas docentes.
Ordenanza ZU-E3-4	Zonas deportivas.
Ordenanza ZU-V3-4	Zonas verdes y espacios libres públicos.
Ordenanza ZU-VP3-4	Espacios libres privados.
Ordenanza ZU-PV3-4	Zonas de protección de la Autovía
Ordenanza ZU-INF3-4	Infraestructuras.

<u>INDICE</u>	<u>Pág.</u>
<u>MEMORIA</u>	1
<u>1. INTRODUCCION</u>	2
<u>2. INFORMACION URBANISTICA</u>	4
2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO: EL MEDIO FISICO.....	4
2.2. EDIFICACION Y CULTIVOS EXISTENTES E IN- FRAESTRUCTURAS.....	10
2.3. RELACION DEL SECTOR 3-4 CON LA CIUDAD Y CONDICIONES URBANISTICAS DE BORDE.....	12
2.4. ESTADO DE LA PROPIEDAD.....	15
<u>3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TE- RRITORIO</u>	16
3.1. NORMATIVA PROCEDENTE DEL PLANEAMIENTO DE NIVEL SUPERIOR.....	16
<u>4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA</u>	22
4.1. TOPOGRAFIA.....	22
4.2. ESTRUCTURA URBANA.....	22
4.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RAN- GO SUPERIOR.....	23
4.4. DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURA.....	25
<u>ANEXO A LA MEMORIA DE PLANEAMIENTO</u>	33
<u>CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS</u>	41

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

	<u>Pág.</u>
<u>ORDENANZAS DE LA EDIFICACION</u>	44
RESUMEN URBANISTICO DEL SUELO.....	45
ORDENANZA ZU-RU 3-4.....	50
ORDENANZA ZU-RM 3-4.....	56
ORDENANZA ZU-D 3-4.....	61
ORDENANZA ZU-E 3-4.....	62
ORDENANZA ZU-SC 3-4.....	64
ORDENANZA ZU-C 3-4.....	65
ORDENANZA ZU-V 3-4.....	66
ORDENANZA ZU-VP 3-4.....	67
ORDENANZA ZU-PV 3-4.....	68
ORDENANZA ZU-INF 3-4.....	70
<u>PLAN DE ETAPAS</u>	71
<u>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO</u>	73
<u>INDICE DE PLANOS</u>	79

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



MEMORIA

1. INTRODUCCION

1.1. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector 3-4 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Pinto.

Este documento urbanístico se redacta cumpliendo las determinaciones que para esta figura de planeamiento establece la Ley Sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/1.976 de 9 de Abril, sus correspondientes Reglamentos para su desarrollo y aplicación y la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid. Asimismo cumple con las determinaciones específicas que establece el Plan General de Pinto.

El Plan Parcial del Sector 3-4 es de iniciativa privada.

1.2. DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

La delimitación del Area de Planeamiento viene definida en el Plan General de Pinto y su modificación puntual referente a este Sector y se encuentra entre los límites naturales siguientes:

Limite Norte: Nudo de Acceso a Pinto desde la carretera N-IV.

Limite Este: Carretera Nacional Madrid-Cádiz N-IV.

Limite Sur: Industrias existentes.

Limite Oeste: Borde del Casco Urbano de Pinto.

1.3 CARACTERISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

Se trata de un sector homogéneo con clara vocación urbana y suficientemente diferenciado para constituir una unidad urbanística apropiada para el nivel de Plan Parcial.

Los bordes coinciden con bordes urbanísticos y naturales claros y responden a límites concretos de propiedades del suelo.

Dispone de buena dotación de infraestructuras exteriores así como de condiciones de conexión y suministro de los distintos servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.

A efectos de fijación del volumen, el Plan General establece como superficie del Sector 148.692 m², que coincide con la medición efectuada en el levantamiento topográfico realizado para este Plan Parcial, que me remito.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda íntegramente con el original que me remito.

Pinto, de

de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

1.4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

Se trata de una actuación que termina al borde Este de Pinto hacia la barrera que supone la Carretera Nacional N-IV. Esta actuación completa la estructura urbana consolidada y aborda la realización del tramo Este de la vía estructurante que más al Sur fija el límite del desarrollo urbano de la ciudad.

Por último, es una actuación en suelo Urbanizable que se justifica tanto por las pautas actuales de crecimiento de Pinto, cuanto por la demanda detectada de viviendas unifamiliares.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



2. INFORMACION URBANISTICA

Dividiremos la información en cuatro apartados:

1. Características propias del terreno.
2. Edificación e infraestructuras existentes.
3. Relación del Sector con la ciudad y condiciones urbanísticas de borde.
4. Estructura de la propiedad del suelo.

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO: EL MEDIO FISICO

2.1.1. Topografía, relieve y pendientes

Todo el asentamiento altimétrico de Pinto incluida la parte Noroeste que nos ocupa, es un enclave bastante plano y sin alteraciones de grandes pendientes, al igual que el territorio que le rodea.

La altitud de la zona de planeamiento que ocupa el Sector 3-4 está comprendida entre las cotas 603 y 613 m. El relieve del terreno es bastante uniforme, existiendo un accidente topográfico que destaca en la parte Norte-Este que se amortiguará con el correspondiente movimiento de tierras.

Dadas las reducidas dimensiones del ámbito de planeamiento, la fácil legibilidad de estas características sobre el plano del estado actual de estos terrenos, que incluyen su respectivo plano topográfico, hace innecesaria cualquier documentación hipsométrica o clinométrica de apoyo.

Las curvas de nivel discurren en sentido NO-SE y las pendientes son descendentes hacia el SO estando el borde Norte elevado primero y hundido, después, con relación al nudo de acceso a Pinto una altura de 3 y 5 m. respectivamente.

2.1.2. Geología y Geotecnia

Los materiales que forman el término municipal de Pinto son todos ellos muy recientes Terciarios y Cuaternarios.

El sector que nos ocupa corresponde a materiales del Mioceno de Facies intermedia que ocupan gran parte del término municipal, dividiéndose en dos tipos:

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Arenas micaceas

Se distribuyen en la parte central y occidental del término municipal, son de grano fino pasando a ser a veces limonitas (tamaño entre arenas y arcillas) laminadas en donde destaca el contenido en mica.

El contacto entre las arcosas y estas arenas resulta de difícil localización dada la similitud que presentan los suelos desarrollados sobre ellos; en algunos lugares se ve el paso lateral acuñándose de las arcosas.

En las cercanías de la vía del ferrocarril se encuentran plegados, debido a los yesos de la parte inferior, adaptándose las limonitas a los pliegues que forman éstos.

Margas grises, Margas blancas y yesos laminados

Las arenas micaceas se van acumulando dando paso a margas en tonos grises, este cambio de facies se aprecia muy bien en el polígono industrial al Norte del Pueblo en las inmediaciones de la vía del ferrocarril.

Estas margas grises se modifican hacia el Este y en los niveles superiores a margas blanquecinas y a capas de yesos como las que encontramos cerca de la gasolinera en la autopista y, finalmente un nivel de yeso fino y coherente que de un escarpe morfológico muy importante en dirección Noroeste-Suroeste. Es cortado por la autopista cerca del kilómetro 22.

Existen pequeños cerros redondeados al Este del municipio constituidos igualmente por yesos y también aunque escasamente, por calizas margosas.

2.1.3. Tectónica

Los materiales miocenos están poco afectados por una tectónica regional, ya que son el resultado del relleno de la fosa, posterior al plegamiento. La tendencia general es la inclinación de las capas del Mioceno de la fosa del Tajo hacia el Suroeste unos pocos grados.

Como en toda cuenca sedimentaria reciente situada sobre un zócalo hercínico, es posible encontrar amplias estructuras paralelas al borde de la cuenca. Un ejemplo de esto existe hacia el SE del término municipal dentro de la Hoja topográfica de Getafe, es un sinclinal en dirección NNE-SSO con los flancos muy tendidos (10-12 grados de buzamiento).

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2.1.4 Geotecnia

En división estratigráfica, se han delimitado hasta siete unidades litológicas, dos dentro del Cuaternario y cinco dentro del Terciario.

En el sector que nos ocupa aparecen facies del Mioceno con los tipos ya señalados que pasamos a describir.

MIOCENO

- Arenas y areniscas feldespáticas localizadas al Norte del termino municipal.

Terrenos formados por arenas arcillosas de color rojizo bastante homogéneas en relación con su distribución y profundidad.

- Arenas micáceas que se localizan al Oeste del término municipal desde el Arroyo de los prados hasta el límite del término.

Terrenos constituidos por arenas micáceas con grandes proporciones de arcillas y limos, presentando el conjunto unas condiciones geotécnicas homogéneas, tanto en superficie como en profundidad.

- Yesos marinos y margas yesíferas, localizadas junto a la carretera N-IV en lugar próximo a la zona objeto del presente Plan Parcial, junto al P.K. 18 y 19.

Terrenos formados por margas yesíferas de color gris, compactas, dando lugar a algunos resaltos topográficos.

- Arenas micáceas, yesos laminares y margas grises localizadas al Este del término municipal. Su composición es a base de margas y arenas micáceas de color gris o verde grisáceo con alguna aparición esporádica de yesos laminados y de distribución irregular en profundidad.

YESOS.

- En la formación anterior se localizan aisladamente una serie de niveles de yesos blanquecinos y compactos que dan lugar a algunos resaltos topográficos de cierta importancia.

La capacidad de carga de los terrenos objeto del presente Plan Parcial estimamos que no es uniforme debido a que es previsible que existan hundimientos bruscos por disolución de los yesos, estimando la medida en 1,25 Kg/cm², magnitud que deberá ser contrastada por "muestras de esta naturaleza".

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

2.1.5. Hidrografía

2.1.5.1. Hidrografía superficial.

El término municipal de Pinto no está atravesado por ríos importantes, solamente en su límite Norte le bordea el Arroyo del Culebro y en dirección Sur-Oeste a Nordeste le atraviesa el Arroyo de los Prados, confluyentes ambos al Norte del término municipal, vierten sus aguas al Manzanares.

Ambos arroyos con cauce poco encajado, el primero es el más importante en cuanto al caudal y área drenada, mientras que el segundo no mantiene un cauce muy definido.

No existen datos sobre la calidad del agua y demás parámetros que determinan su grado de contaminación.

El drenaje del término municipal se realiza en dirección a estos dos arroyos salvo a partir del resalte morfológico de los yesos que se realiza en dirección S.E. por filtración o percolación: en las áreas de arenas, limos y cuaternario y por escorrentía superficial en la zona de margas y yesos.

2.1.5.2. Hidrografía subterránea.

El municipio de Pinto se localiza en pleno cambio de facies del terciario, presentado cada tipo de material un funcionamiento hidrológico determinado. En este orden de consideraciones, en el municipio aparecen tres tipos de facies del terciario (Facies detríticas, facies de transición y facies químicas) en el cuaternario.

Las facies detríticas se constituyen como los acuíferos más importantes por su naturaleza arenosa; regresiva en su base y expansivas hacia el techo, cubren a las facies de transición y llega a ocupar como acuífero una gran extensión.

La profundidad en sondeos de estos acuíferos es variable por el carácter irregular de la distribución entre arcillas y arenas. Los canales de conglomerados tienen un comportamiento acuífero y acuitardo para los materiales que los engloban.

De todos modos estas facies se extienden de modo muy reducido en la zona occidental del término municipal, estando a su vez muy limitados en su base por las facies de transición.

El resto del término municipal casi en su totalidad, incluido el sector que nos ocupa, está ocupado por facies de transición, con un comportamiento en los primeros

DILIGENCIA
Para constatar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de _____ de 20__
EL SECRETARIO

25 JUN 2007

metros superficiales como transmisora y en profundidad como impermeable.

2.1.6. Climatología y meteorología

El clima de todo el territorio municipal como toda la región situada al Sur del Sistema Central es de tipo continental mediterráneo, clima caracterizado por presentar grandes contrastes entre el verano y el invierno y siendo el verano la estación más extremada.

Los datos meteorológicos de referencia son los correspondientes a los anuarios del Servicio Meteorológico Nacional sobre Pinto, que solo dispone de servicios de pluviometría. Como apoyo a esta información, se hace uso de una mayor cantidad de datos suministrados por la estación meteorológica del aeropuerto de Getafe y que dada su proximidad, pueden considerarse válidos asimismo para nuestra zona de estudio.

2.1.6.1. Temperaturas.

La temperatura media se sitúa alredero de los 13,5 grados C, aunque la media entre los meses de Junio y Septiembre asciende a 20 grados C. La diferencia entre la temperatura media máxima absoluta y la temperatura media mínima absoluta es de unos 40 grados C.

Se adjunta tabla de temperaturas y precipitaciones recientes.

2.1.6.2. Humedad relativa.

El periodo de máxima humedad relativa del aire está entre los meses de Diciembre y Enero correspondiendo a un 79% y el mínimo en Julio de 42%.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2.1.6.3. Vientos.

Los datos sobre los vientos son los elaborados durante un periodo de 10 años, según los datos suministrados por el observatorio de Getafe e interpretados por el Instituto Nacional de Meteorología.

Las horas de observación son 01, 07, 13 y 18. se han integrado en periodos de año completo y tantos por cientos de los vientos correspondientes a cada dirección y velocidad.

Los cuadros 1, 2 y 3 son frecuencia en % de los vientos correspondientes a cada dirección, clasificados en tres grupos de velocidades, así como totales (para cada dirección y para cada velocidad).

La mayor frecuencia del viento se produce en dirección S.O., con un 34% de los días, seguido de la dirección N.E., con un 20,5% de los días.

Las calmas corresponden a un 36,10%, el resto un 20,64% corresponden al viento dominante del S.W. presentándose como dominante seguido del N.E. con un 15,95%.

2.1.6.4. Interpretación de los datos climáticos.

De los datos registrados anteriormente, se deduce que nos encontramos ante un clima de tipo continental con inviernos fríos y largos; aunque sin temperaturas demasiado extremas y veranos no muy largos pero sí muy calurosos.

Las lluvias son escasas, por lo que las tierras necesitan del riego, por la sed que padecen en los meses de calor. Apenas existe la nieve, salvo algún invierno excepcional, pero sí es corriente durante la época invernal, encontrar los campos cubiertos de escarcha (heladas), lo mismo que a finales de verano y principios del otoño, aparece el rocío y la humedad nocturnas.

Del estudio de los datos climatológicos existentes se distinguen claramente dos periodos, uno infracalentado y seco que abarca los meses que discurren entre Octubre y otro sobrecalentado, durante los meses de Julio y Agosto.

En el periodo infracalentado, las horas infracalentadas son las primeras de la mañana, mientras que en el periodo sobrecalentado, son éstas las de confort.

2.1.7. Edafología y cultivos

Los suelos que se presentan en el término municipal son muy variables aunque en general son suelos poco evolucionados, en el sector que nos ocupa aparecen predom-

ELIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
conuerda bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

2 E IIII 2000


DATOS DEL VIENTO Periodo de 10 años
 OBSERVATORIO DE MADRID B.A. GETAFE
 VALORES Anuales Long. 0 02W Lat. 40 18N Alt. 623 m.

Km./h.	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	E	CALMAS
6-20	3,86	17,12	3,61	0,77	2,71	8,46	3,26	2,63	42,42	46,56
21-50	0,19	3,07	0,11	0,11	0,47	4,19	1,56	1,18	10,88	
>50	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	01+07 h
SUMA	4,05	20,22	3,72	0,88	3,18	12,76	4,82	3,81	53,44	

Km./h.	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	E	CALMAS
6-20	2,30	8,31	4,82	2,93	3,65	15,35	7,41	4,76	49,46	25,64
21-50	0,74	3,37	0,69	0,55	0,95	12,54	2,71	2,53	24,08	
>50	0,03	0,01	0,00	0,01	0,00	0,52	0,11	0,04	0,82	13+18 h
SUMA	3,07	11,69	5,51	3,49	4,51	28,51	10,23	7,35	74,36	

Km./h.	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	E	CALMAS
6-20	3,08	12,71	4,22	1,85	3,14	11,91	5,33	3,70	45,94	
21-50	0,47	8,22	0,40	0,33	0,70	8,37	2,14	1,86	17,49	
>50	0,01	0,02	0,00	0,01	0,00	0,36	0,05	0,02	0,47	TOTAL
SUMA	3,56	15,95	4,62	2,19	3,84	20,64	7,52	5,58	63,90	

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia
 concuerda bien y fielmente con el ori-
 ginal al que me remito.
 Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN/2002


	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
TEMPERATURA MAXIMA ABSOLUTA	17,2	21,5	29,0	29,0	35,0	37,9	40,2	39,0	36,6	28,4	24,5	18,2
TEMPERATURA MINIMA ABSOLUTA	-7,6	-10,6	-4,0	-1,2	-1,0	5,8	9,0	8,0	3,6	-1,0	-3,6	6,0
TEMPERATURA MEDIA MAXIMA	9,6	11,6	15,3	16,7	21,8	27,4	32,3	31,2	26,6	20,2	14,7	10,2
TEMPERATURA MEDIA MINIMA	-0,9	1,6	4,3	6,0	9,8	13,9	17,6	17,0	13,9	9,1	4,4	2,7
TEMPERATURA MEDIA	4,35	6,6	9,8	12,35	15,8	20,65	24,95	24,1	20,25	14,65	9,55	6,45

PRECIPITACIONES (m.m.)

	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
TEMPERATURA MAXIMA MEDIA MENSUAL	40,8	38,0	39,2	34,8	43,7	22,1	8,6	19,8	36,2	39,2	42,4	47,5

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



minantemente suelos rendziniformes sobre margas yesíferas y yesos que son suelos con perfil desarrollado A/C, de topografía alomada, con paisaje de pequeños cerros en donde se establece, al igual que el resalte de la capa de los yesos, una cadena de litosuelos, xeroredzinas y viertisuelos con suelos salinos en las depresiones.

El pH es siempre superior a 7, pero nunca pueden hacerse muy alcalinas debido a la ausencia de sales.

Estos suelos están dedicados a un uso agrícola: esencialmente cereales.

2.2. EDIFICACION Y CULTIVOS EXISTENTES E INFRAESTRUCTURAS

2.2.1. Edificación y cultivos existentes

Existen en los terrenos correspondientes al Plan Parcial que nos ocupa dos viviendas unifamiliares de tipología rural que corresponden a dos antiguas explotaciones agrarias hoy bastantes deterioradas y cuyos suelos se encuentran sembrados de cereal. Por la mismas razones las edificaciones restantes están en un grado acusado de deterioro.

2.2.2. Infraestructura y servicios urbanos existentes

El Sector 3-4 está bordeado por dos vías rodadas de Sistema General:

Al Este la carretera N-IV y al Norte la vía y Nudo de acceso desde dicha carretera al núcleo de Pinto.

Se trata de dos vías de gran tráfico.

Muy recientemente se ha llevado a cabo un desvío desde la N-IV a Parla y Fuenlabrada en el Nudo del Polígono Industrial de Las Arenas que ha descongestionado considerablemente el nudo que nos ocupa, no obstante lo cual está previsto su acondicionamiento ampliando un carril en la margen derecha (saliendo de Pinto).

Dentro del Area sólo existe una vía que da acceso a las industrias situadas al Sur del Sector y que parte del borde del nudo en un punto lo suficientemente conflictivo como para hacer deseable su desaparición.

En el resto de los bordes no existe red viaria alguna.

En el Plan General se proyecta, atravesando el sector en sentido Norte-Sur, la prolongación de la vía de circunvalación Sur de Pinto, lo cual hace posible la supresión de la vía citada en el párrafo anterior afectar a la accesibilidad de las industrias.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Asímismo prevé unas vías perimetrales en los bordes Oeste y Sur dejando al sector perfectamente integrado en la trama Urbana.

2.2.2.1. Abastecimiento de agua.

Hasta el año 1.972, Pinto tenía serios problemas con el abastecimiento de agua, dado que se surtía de un pozo que proporcionaba un caudal inferior a 100 litros por habitante y día.

En la actualidad, este problema está totalmente resuelto ya que se ha conexionado a Pinto con el abastecimiento del Canal de Isabel II. La arteria de alimentación a Pinto tiene un diámetro de 600 mm. parte de las proximidades del Cerro de los Angeles. Suministra un caudal medio de 265 l/seg. y una punta de 500 l/seg., teniendo previsto el Canal de Isabel II para el año 2.000, un caudal medio de 337 l/seg. y una punta de 663 l/seg. y discurre sobre la acera Sur del Paseo de la Cañada Real de la Mesta, concretamente todo a lo largo del perímetro del Sector 2 hacia la calle.

El P. General de O. Urbana y el Canal de Isabel II preveen el abastecimiento del Sector a partir de dicha arteria.

2.2.2.2. Saneamiento.

Hasta el año 1.964 el saneamiento era inexistente en Pinto, realizándose el vertido a pozos negros. Con posterioridad, se realizó una pequeña depuradora municipal y parte del saneamiento.

En la actualidad existe una red de saneamiento de reciente construcción, así como una depuradora capaz para la demanda del desarrollo previsto en el núcleo urbano.

Por el Paseo de la Cañada Real de la Mesta, una galería de servicio visitable cuyo trazado ha sido levantado por sus pozos de registro. Esta galería discurre a unos 8 m. del acerado de la Cañada Real de la Mesta, por el lateral de esta actuación y a una profundidad en general superior a los 3 m.

Por el eje de la calle, discurre a su vez un viejo colector bastante superficial y que a partir de un punto de su descenso confluye con la galería.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y fiélmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2.2.2.3. Electricidad.

Por el Interior de nuestra área de actuación discurren dos líneas eléctricas de tendido aéreo de 15 Kv. de potencia. La primera en sentido Este-Oeste y por las inmediaciones Norte, mientras que la segunda lo hace en torno al viario de servicio a la industria localizada en el flanco Sur.

Ambas líneas son de la Compañía Suministradora IBERDUERO.

2.2.2.4. Telefonía.

Una canalización subterránea de Telefonía discurre paralelamente a la Carretera Nacional Madrid-Cádiz (N-IV) por la zona de influencia de ésta. De acuerdo con los criterios de la Compañía Telefónica la red interior de esta actuación debe conectarse a esta canalización a la altura del núcleo de acceso a Pinto (CR-25).

2.2.2.5. Otros servicios.

Existe una línea aérea de télex que discurre por el centro de nuestra área de actuación en sentido Norte-Sur, actualmente fuera de uso, por su traslado a la zona de Protección de la Carretera Nacional Madrid-Cádiz (N-IV) en conexión con el Sector 2.

2.3 RELACION DEL SECTOR 3-4 CON LA CIUDAD Y CONDICIONES URBANISTICAS DE BORDE.

Además de los condicionamiento a que está sometida el área de planeamiento, tal y como se han expuesto, el Sector 3-4 en cuanto a su localización y ámbito a ordenar encierra una considerable importancia respecto a la ciudad de Pinto, por lo que también este aspecto ha sido analizado en los trabajos previos de redacción de este documento de planeamiento.

2.3.1. Casco histórico y desarrollo morfológico de Pinto

Tanto el tejido urbano como su arquitectura en Pinto es ecléctico en cuanto a mezcla de elementos de tipo rural con otros planteamientos más cultos propios de épocas pasadas, característica en muchos puntos del tejido urbano preexistente. Tejido urbano que por otro lado presenta un desarrollo característico de los antiguos poblamientos del último medievo.

En una somera descripción centro-periferia aparece un núcleo central constituido por la plaza actual de la Constitución y un posterior desarrollo en espina de pez, siendo este el eje que presenta unas características más interesantes desde el punto de vista ambiental. Sus

25 JUN 2002
DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remite.

Pinto, de 2 de 20

EL SECRETARIO

arquitecturas de tipo popular y popular-culto constituyen la parte urbana más antigua y aparecen intercaladas por nuevas intervenciones en la gran mayoría de los casos de una no afortunada factura.

Las actuaciones realizadas en los últimos 30 años conforman el resto y mayor parte de la escena urbana actual.

Este desarrollo salvo el de los últimos cinco años, aparecía como desordenado y confuso, sin una estructuración superior que ordena la ciudad y sirviera de elemento integrador entre lo existente y lo que podrían haber sido nuevas actuaciones más coherentes y racionales.

No solamente existía una carencia absoluta de "espacios urbanos" diseñados como tales, sino que los modelos de arquitectura realizados se presentan en la mayoría de los casos, cuando menos, como poco convenientes.


Las actuaciones de finales de los setenta, incluso muchas de las que se han realizado dentro de la trama del casco antiguo acudieron a las zonificaciones y tipologías de la edificación abierta. Si a esto se añade la escasa atención puesta en la conexión con el tejido preexistente, tanto a nivel visual como de desplazamientos peatonales y de vehículos, se obtiene si bien no es comparable con la de municipios del entorno como resultado un casco viejo altamente deteriorado que a partir de mediados de los ochenta se ha empezado a recuperar lentamente.

2.3.2. Relación del Sector 3-4 con la ciudad de Pinto

Originariamente Pinto es un asentamiento que se configura en torno a las márgenes de un arroyo, el Arroyo del Egido, todavía perceptible morfológicamente en la formación de la ciudad, y dejando sobre ella una de sus huellas más características, el parque del Egido, única gran zona verde hoy existente en el centro urbano.

Su prolongación en dirección Noreste se efectuaba por una cañada, el actual Paseo Cañada Real de la Mesta, tránsito utilizado antiguamente por los ganados, trashumantes que se dirigían en dirección al Cerro de los Angeles. El trazado de la Carretera Nacional de Andalucía (N-IV) seccionó este itinerario al Norte del Sector 2, truncando la permanencia que con mejor suerte otros itinerarios han coservado en el tiempo, como es el caso del Camino Viejo de Madrid o la Cañada Real de Toledo, también en Pinto.

De todos modos este Paseo una vez ejecutado el Sector 2 por la parte Noreste-Suroeste ha sido recuperado como eje urbano fuertemente conectado con el Parque del Egido a través de la calle Alfaro y de la calle Isabel la Católica.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito
Pinto, de  de 20
EL SECRETARIO

Este eje ha estructurado el modelo de la ciudad propuesto por el Plan General y se refleja también en una zona relativamente distante como en el sector 3-4, de manera que los puntos de contacto con la ciudad existente conducen al citado eje central jalando el itinerario con centros de atracción dotacionales tales como mercado público y escuelas de teatro-centro cultural (actual Casa-Cuartel de la Guardia Civil).

Condiciones urbanísticas de borde

Como ya hemos comentado, el sector limita al Este y Norte con dos vías cuya densidad de tráfico las convierte en una barrera y en una fuente de ruido que deberá tratar de paliarse con medidas topográficas adecuadas.

El límite Sur está ocupado en un 50% por Industrias existentes que, de acuerdo con las previsiones del Plan General, quedarán separadas por una franja de zona verde de protección y, en el 50% restante, por una industria que el Plan deja fuera de ordenación calificándola de uso residencial, y por un área vacante igualmente de edificación residencial.

La conexión fundamental se debe realizar por el límite Oeste, que, paradójicamente, ofrece hacia el sector la trasera de las edificaciones pero que el Plan General plantea revitalizar trazando una vía de borde que discurre casi totalmente por el interior del sector.

La homogeneidad de este último borde es rota por el Plan General mediante la ubicación, como ya se ha dicho de dos focos de actividad al Norte y al Sur del mismo: Mercado-Guardería (Sur) y Centro Cultural (Norte).

Recientemente se ha concluido la realización de la rotonda de acceso a la circunvalación que discurre por el Sector 3-4 como eje distribuidor, igualmente se ha urbanizado un tramo de 80 m. en el borde Norte cuando se realizaron las viviendas de S. Francisco actualmente existentes. Este tramo urbanizado se conectará al viario proyectado, con anchura de 7 m. y aceras de 1,5 m. La pequeña red de saneamiento construida en esta calle (400 mm.) no se ha tenido en cuenta para el cálculo de la red proyectada, y funcionará independientemente de la mismas salvo que un estudio pormenorizado en el Proyecto de Urbanización aconseje lo contrario.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmnte con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

de 20

25 JUN 2002

2.4 ESTADO DE LA PROPIEDAD

La superficie del Sector 3-4 se halla dividida en 12 parcelas cuyas superficies y propietarios se relacionan a continuación:

PARCELA NUMERO	SUPERFICIE M2.	PROPIETARIO
1	8.828,00	Excmo. Ayuntamiento de Pinto
2	8.325,00	Excmo. Ayuntamiento de Pinto
3	4.811,00	Excmo. Ayuntamiento de Pinto
4	6.000,00	D. José M. Marti Pedret
5	8.736,00	Excmo. Ayuntamiento de Pinto
6	14.424,26	Inmobiliaria EGIDO. S.A.
7	14.400,00	Inmobiliaria EGIDO. S.A.
8	13.990,00	Rua Inmobiliaria, Iberica de Reciclajes y Servicios S.A.
9	5.382,00	Rua Inmobiliaria, Iberica de Reciclajes y Servicios S.A.
10	51.496,00	Inmobiliaria EGIDO S.A.
11	2.247,67	D. Miguel Velasco Hernandez, Dña. E. Santos Diaz, D. Jose Velasco Hernandez y Dña. Celestina Torres Morilla.
12	829,57	Excmo Ayuntamiento de Pinto
S/N	5.325,00	Zona de protección y dominio público de la Carretera Nacional N-IV y nudo de acceso a Pinto.
S/N	1.897,50	Camino público, límite de suelo urbano de Pinto, suelo de uso y dominio público.
TOTAL	146.692,00	

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiémente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

La determinación de los objetivos de planeamiento y las características de la solución adoptada, así como la confección del presente documento de planeamiento se ha basado en las siguientes directrices:

3.1 NORMATIVA PROCEDENTE DEL PLANEAMIENTO DE NIVEL SUPERIOR

El planeamiento a que debe someterse el presente Plan Parcial es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Pinto y su modificación tramitada en expediente paralelo.

3.1.1. Disposiciones Generales

El área del Sector 3-4 esta clasificada en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado tipo 3: tipología mixta unifamiliar y multifamiliar.

La densidad es de 45 viv/ha. y la normativa aplicable SUP-R3 que se describe en el punto siguiente.

El sistema de actuación es el de compensación:

El área incluye a los sectores 3 y 4 unificados en uno solo, denominado 3-4, por la modificación del Plan General antes citada.

3.1.2. Norma Urbanística SUP-R3

DEFINICION

Corresponde y regula la edificación en el Suelo Urbanizable Programado tipo 3.

Incluye las Normas Generales que deberán desarrollarse en el correspondiente Plan Parcial, siguiendo lo dispuesto en las Normas Generales de tramitación.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALTURA

La altura máxima será de 4 plantas + una quinta retranqueada (15 m.) en vivienda multifamiliar y 2 plantas (7,2 m.) en vivienda unifamiliar.

DENSIDAD MAXIMA

45 Viv./ha. sobre la superficie de cálculo de edificabilidad.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2002

EDIFICABILIDAD

0,55 m2/m2. aplicada a la superficie del sector, en la que no se incluye el volumen de dotaciones gratuitas previstas en el Reglamento de Planeamiento.

TIPO DE EDIFICACION

Será libre pero siguiendo las pautas y esquemas de estructura que se determinan en el Plan General.

PARCELA MINIMA EN VIVIENDA UNIFAMILAR

Será de 125 m2. en edificación adosada y 380 m2. en edificación aislada.

La proporción de volumen edificable entre vivienda unifamiliar y multifamiliar cumplirá la siguiente relación:

$$\frac{\text{Vol. viv. unifamiliar}}{\text{Vol. viv. plurifamiliar}} < 1,5$$

DETERMINACIONES DE USOS

Sin perjuicio de que se regulen en el Plan Parcial se señalan las siguientes normas.

USO PREDOMINANTE

Vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar.

USOS PROHIBIDOS

ALMACENES.- En su tipo D, E y F.

COMERCIAL.- En su tipo E.

GARAGE.- En su categoría 4, 5 y 9.

INDUSTRIAL.- En sus tipos B, C, D, E y F.

SANITARIO.- En su tipo A.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.- En sus tipos C, D y E.

CESIONES

Todas las reservas exigidas por el anexo al Reglamento de Planeamiento tendrán el carácter de cesiones gratuitas.

Nota.- Deberá respetarse la alineación prevista en el plano correspondiente, que coincida con el

25 JUN 2002
DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiro.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

límite de la zona de servidumbre. En ningún caso podrá contabilizarse como zona verde la superficie comprendida dentro del área delimitada por la línea trazada a 8 metros de la arista exterior de la N-IV.

3.1.2 Anexo al Reglamento de Planeamiento

Con 660 viviendas el Sector constituye una unidad integrada para la que se exigen las siguientes reservas.

Jardines -- 15 m²/viv. En todo caso 10% de la
Áreas de juego -- 6 m²/viv. superficie del Sector.

Centros docentes:

Preescolar 2 m²/viv.
E.G.B. 10 m²/viv.

Parque deportivo 6 m²/viv.

Equipamiento comercial 2 m². const./viv.

Equipamiento social 4 m². const./viv.

Aparcamientos 1/100 m² construidos.

3.1.3. Aprovechamiento Medio

Conforme se pone de manifiesto en la documentación del Plan General, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable de cada cuatrienio es el mismo é igual al de todo el suelo Urbanizable y al de cada sector considerado independientemente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General establece:

1. Para cada zona un coeficiente mediante el cual se expresa el valor que el Plan atribuye a cada uso con relación a los demás.

A estos efectos y en base a la rentabilidad en el mercado de los diferentes usos, se establecían los siguientes coeficientes:

- | | |
|--|------|
| a) Vivienda unifamiliar | 1 |
| b) Vivienda multifamiliar en áreas de uso predominante | 0,75 |
| c) Vivienda multifamiliar de muy baja altura inserta en tramos de vivienda unifamiliar | 0,90 |

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de 20

EL SECRETARIO

25 JUN. 2007

Determinaciones Anexo al Reglamento de PlaneamientoReservas Plan Parcial

Jardines 15 m2./viv. 15 m2./viv. * 660 viv. = 9.900 m2.

Areas de juego 6 m2./viv. 6 m2./viv. * 660 viv. = 3.960 m2.
13.860 m2. (*)

10% sobre la superficie total a ordenar:

0,1 * 146.692 = 14.669,2 m2.

15.219 m2.

que al ser mayor que (*) es la superficie a ceder

Preescolar 2 m2./viv. 2 m2./viv. * 660 viv. = 1.320 m2. 1.840 m2.

E.G.B. 10 m2./viv. 10 m2./viv. * 660 viv. = 6.600 m2.

Modulo = 10.000 m2.

10.621 m2.

Deportivo 6 m2./viv. 6 m2./viv. * 660 viv. = 3.960 m2. 3.975 m2.

Comercial 2 m2.co./viv. 2 m2./viv. * 660 viv. = 1.320 m2. cons. (1)

Sociocultural 4 m2.co./viv. 4 m2./viv. * 660 viv. = 2.640 m2. cons. 2.900 m2.

Aparcamientos 1/100 m2./construidos $\frac{80.681}{100} = 806$

1.128 plazas

(468 en superficie y 660 en subterráneo).

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



¹ En el plano (5.2) se concreta la localización preferente de comercial que supone 2.757 m2., además, pueden ubicarse locales comerciales en las plantas bajas en las zonas marcadas como opcionales.

La justificación de dichos índices se deriva de la rentabilidad económica del producto ofertado en Pinto, uno de cuyos indicadores es la repercusión del suelo en la vivienda.

Los sectores 3 y 4 incluyen dos zonas pero no localizadas espacialmente, sino reguladas por una ordenanza de volumen destinado a cada uso y expresado en la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Vol. viv. unifamiliar}}{\text{Vol. viv. plurifamiliar}} < 1,5$$

2. Para cada sector un coeficiente mediante el cual se reflejen globalmente las diferencias existente entre los distintos sectores, determinados por las siguientes circunstancias.

- a) Situación respecto a los Sistemas Generales y demás elementos urbanos significativos.
- b) Características del suelo y su incidencia en el costo de la urbanización y de la edificación.
- c) Cualquier otra circunstancia que a estos efectos se considere de particular relevancia.

Las circunstancias del grupo b) pueden considerarse similares a todos los sectores, según las conclusiones del Estudio Geológico de la Información Urbanística.

En el grupo c) aparece una circunstancia específica del sector 1, consistente en la necesidad de construcción y/o cesión del suelo para un número de viviendas equivalentes al 1,5% del total de la promoción para el realojo de los residentes. Esto supone afectar a dicho sector con un coeficiente del 0,98 con respecto al resto.

Finalmente en lo que se refiere a las características del grupo a), el plan establece los siguientes coeficientes:

Sector 1 - 0,9

Sector 2 - 1

Sectores 3 y 4 - 0,95, resultado de considerar con índice 1 el 50% del suelo anexo a la carretera de acceso a Pinto y con índice 0,9 el 50% restante afectado por las industrias existentes en el límite Sur.

Estos coeficientes valoran la ubicación relativa de cada uso dado que una misma ubicación tiene diferente valor según sea el uso a que se destine. Considerándose óptima

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de _____ de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

para la viviendas unifamiliar el área Este del casco y ligeramente inferior para vivienda multifamiliar la zona Sur.

La consideración conjunta de los coeficientes asignados por las distintas circunstancias da como resultado el coeficiente de sector.

- 3. El coeficiente de homogeneización será el siguiente (coincide zona y sector con las consideraciones señaladas).

$$\text{Sector 3-4} - 0,96 * 0,95 = 0,91$$

- 4. El aprovechamiento del sector será el siguiente:

$$\text{Sector 3-4 } 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 146.692 * 0,91 = 73.419,346 \text{ m}^2.$$

- 5. El aprovechamiento medio del sector será el resultado de dividir el aprovechamiento total por su superficie:

$$\text{Sector 3-4 } \frac{73.419,346}{146.692} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ homogeneizados.}$$

- 6. El aprovechamiento lucrativo será:

$$73.419,346 * 0,90 = 66.077,41 \text{ m}^2. \text{ homogeneizados equivalentes a } 72.619,50 \text{ m}^2. \text{ sin homogeneizar.}$$

- 7. El aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento será:

$$0,10 * 73.419,346 = 7.341,93 \text{ m}^2. \text{ homogeneizados equivalente a } 8.068 \text{ m}^2. \text{ sin homogeneizar.}$$

3.1.4. Condiciones urbanísticas en la zona de protección de la N-IV

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General, el suelo colindante con la N-IV está regulado por la Ordenanza ZU-PV que transcribimos en el apartado correspondiente a las Ordenanzas Particulares.

3.1.5. Estructura urbana propuesta por el Plan General

Además de estas determinaciones de tipo numérico y normativo, el Plan General señala el esquema general de Estructura Urbana a adoptar para la ordenación del Sector 3-4 que, con la modificación ya citada en otro lugar de esta memoria, debe servir de referencia para el diseño del Plan Parcial. Las condiciones pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- 1. Creación de una conexión peatonal, ~~atravesando~~ ^{25 JUN 2002} sistema nucleado (o continuo) de zona v ~~de~~ ^{DIRECCION} partiendo de la

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

4. DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Los condicionantes hasta ahora expuestos han sido las referencias básicas en torno a los que se estructura la solución propuesta. En ella se ha tratado de dar cumplida solución a la sutura necesaria entre el borde del casco de Pinto la barrera que supone la Carretera Nacional N-IV, igualmente se ha tratado de integrar correctamente la vía principal impuesta como condición de estructura del Plan General. Pormenorizadamente analizamos los distintos aspectos de la solución propuesta.

4.1 TOPOGRAFIA

Inicialmente, y tal como se ha descrito en la Información Urbanística, el sector tiene pendientes muy suaves, tan solo se observa un pequeño cerro al Norte, junto al nudo de acceso a Pinto. Este cerro, con pendientes de mas del 14% se desmonta dejando pendientes de aproximadamente el 5%, y las tierras se destinan al relleno en la zona junto al talud del nudo y a la formación de un talud artificial en el borde de la Carretera Nacional N-IV y con ello así aislar parcialmente el sector del ruido continuo de la carretera.

Esta modificación topográfica no se justifica en el contexto de una intervención radical, sino en la estrategia de unificar mas claramente el Sector con el resto de la ciudad de Pinto, primando la clarificación de la entrada a la ciudad y aumentando el grado de utilidad de la zona verde del borde Norte.

4.2. ESTRUCTURA URBANA

Los condicionantes del Plan General que han de tomarse en cuenta para la redacción del Plan Parcial se concretan en:

1. Disposición de una vía estructurante que forma parte de la circunvalación de Pinto. Vía que pertenece a la estructura general de la ciudad y desde la que se prohíbe el acceso individualizado a las parcelas colindantes.
2. Localización preferente de viviendas multifamiliares en el borde Sur del sector.
3. Localización del equipamiento en la zona Sur del sector disponiendo abligatoriamente el equipamiento preescolar y guardería en el solar triangular junto al mercado.

Además de estos condicionamientos abligados, se han tenido en cuenta para estructura el diseño de la solución los siguientes objetivos:

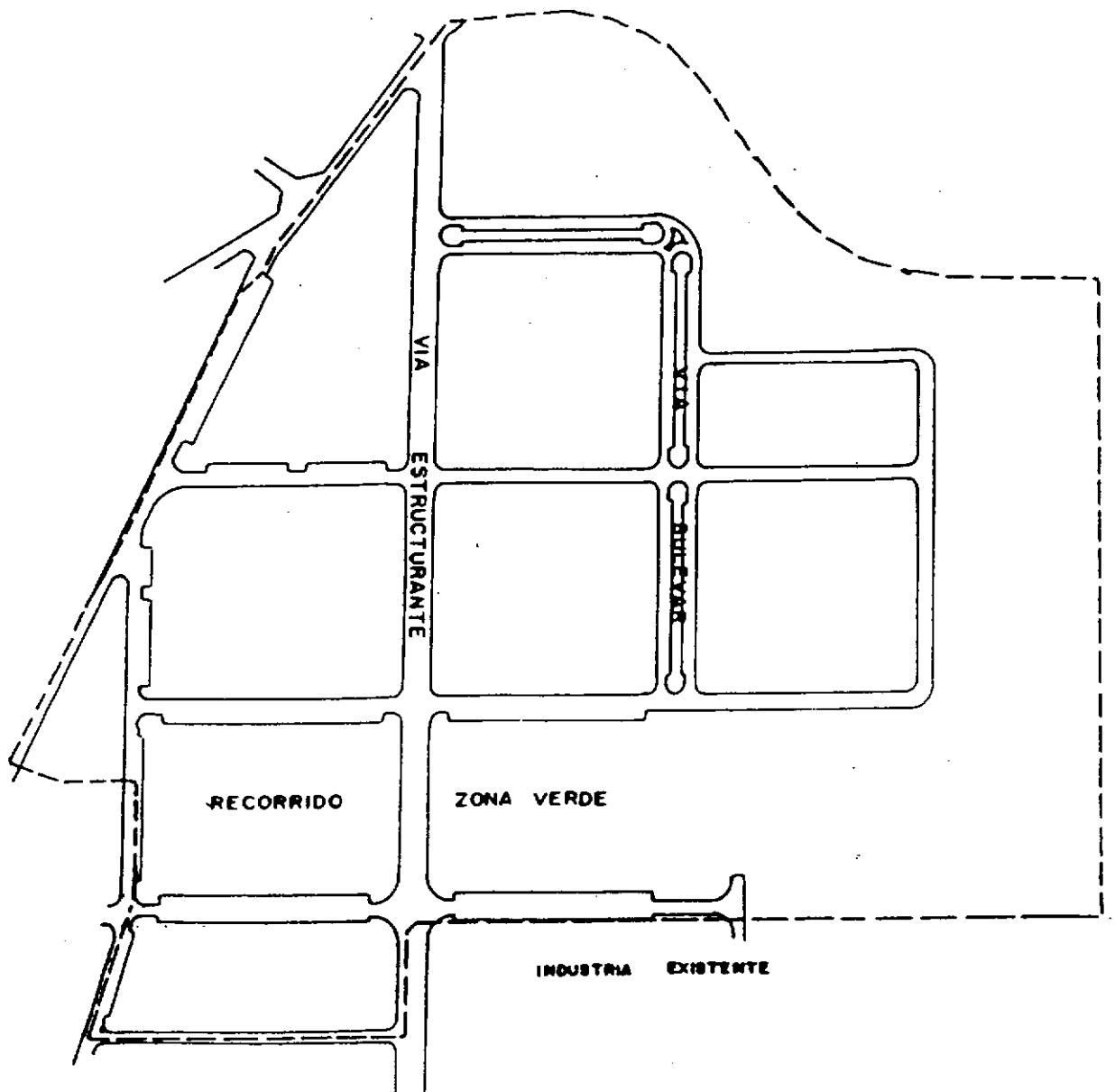
DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 IIIA/ 2000



ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR 3-4

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- 1.) Romper la monotonía que acompaña a la tipología de parcelas por viviendas unifamiliares adosadas creando un eje bulevar que actuase de referencia dentro del tejido urbano.
- 2.) Agrupar las viviendas en manzanas con fachadas unitarias que integrase la imagen urbana.
- 3.) Conexión en recorridos unitarios de las zonas verdes y las dotaciones previstas por el Plan General y el Reglamento de Planeamiento.
- 4.) Unificar y dar continuación a la trama urbana de Pinto dando un carácter de coherencia a la vía de borde.
- 5.) Definir el cierre de la ciudad a la Carretera Nacional N-IV.
- 6.) Integrar, dentro de lo posible, la industria situada en el borde Sur fuera del ámbito del Sector.

Estos objetivos conforman una estructura urbana que se explica en el esquema adjunto

En el se puede apreciar la continuidad entre la vía simbólico-estructural el bulevar y el eje verde peatonal. La distribución en manzanas de 96*94 m. de la vivienda unifamiliar adosada y, finalmente, la integración, mediante la vía de borde, del tejido urbano consolidado y el Plan Parcial.

4.3 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE RANGO SUPERIOR

El presente Plan Parcial cumple estrictamente lo dispuesto por el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Pinto y las modificaciones posteriores, así como lo dispuesto por la Ley del Suelo vigente, los Reglamentos para su desarrollo y la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Las disposiciones del Plan General se concretan en las siguientes determinaciones de volumen:

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Cumpliendo la condición $(1) < 1,5 * (2)$ exigida en la SUP-R3.2

4.4. DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

4.4.1. Red viaria y aparcamientos.

La estructura viaria diseñada para el sector esta integrada por vías que se pueden agrupar en cuatro tipos distintos:

a) Vía principal de acceso y distribución del tráfico.

Corresponde a la vía identificada en el plano con el número 3, es un elemento de estructura del Plan General.

Tiene una calzada de 12 m. de ancho, de doble sentido de circulación, con dos carriles por sentido y dos aceras de 3 m. cada una, totalizando 18 m. entre alineaciones.

b) Bulevar.

Corresponde al itinerario peatonal y de tráfico rodado que hace las funciones de distribuidor interior del Sector.

Se compone de un paseo peatonal de 5 m. dos áreas de aparcamiento en línea, dos calzadas de sentido único de 3,75 m. y dos aceras de 1,50 m., totalizando un ancho de 20 m. entre alineaciones.

c) Vías interiores o secundarias.

Calzadas de 6 m. y dos aceras de 1,50 m. totalizando un ancho de 9 m.

d) Vías de borde.

Corresponde a las vías de borde que suturan el sector al borde urbano. Parte de ellas ya se encuentran realizadas, y solo hay que completarlas, su anchura es variable, en torno a los 7 m. con aceras de 1,50 m.

c) Aparcamientos.

El número total de plazas de aparcamientos en la vía pública es de 468 que junto a la dotación, obligatoria por Ordenanza, de 1 plaza por vivienda suponen 1.128 plazas que superan la dotación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento: una plaza por vivienda ó cada 100 m². construidos.

Se proyecta el viario en firme flexible
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pino, de 20

DILIGENCIA

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.4.2. Infraestructuras.

4.4.2.1. Abastecimiento de agua, red de riego e hidrantes.

El abastecimiento de aguas al Sector 3-4 proyectado por el Plan Parcial se realiza desde la arteria 600 propiedad del Canal de Isabel II que circula por la Cañada Real de la Mesta. De esta se deriva un ramal 300 que discurre por la acera derecha de la vía principal del sector.

La red proyectada es absolutamente mallada, de fundición dúctil como material exigido por la compañía suministradora. Igualmente lo serán las piezas especiales, codos, derivaciones, etc. y la valvulería que además será de cierre de compuerta.

La red se encuentra conformada por una malla principal de sección 200 y submallas de cierre de 150 que pueden aislarse y desaguarse independientemente en caso de avería.

Las secciones mínimas, 150 mm., son las obligadas por el Canal de Isabel II para este tipo de redes que cuentan además con un sistema de hidrantes o bocas de incendio de 100 mm. y colocadas a una distancia entre ellas inferior a 200 m.

La red de riego se proyecta en polietileno negro, ramificada e independiente de la de abastecimiento, con conductos de 75 mm. y 40 mm. en bocas de riego de fundición. El trazado dispuesto en la vía pública se hace extensivo a la zona verde con una separación máxima entre bocas de riego de 25 m.

Para el cálculo de las distintas mallas se ha considerado los siguientes datos:

Número de viviendas.....	660 viv.
Habitantes (5 hab/viv.).....	3.300 hab.
Dotación.....	380 l/hab.día
Factor punta.....	1.8
Caudal medio de suministro.....	14,50 l/seg.
Caudal punta de suministro.....	26,12 l/seg.
Diámetro arteria acometida.....	600 mm.
Diámetro máximo de distribución..	150 mm.
Diámetro conducción de riego.....	75 mm.
Calibre hidrantes.....	100 mm.
Calibre bocas de riego.....	70 mm.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Finto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Equivalencia de caudal de las dotaciones:

E.G.B.	$\frac{600 * 15 * 6}{86.400} = 0,62 \text{ l/seg.}$
Preescolar	$\frac{100 * 20 * 6}{86.400} = 0,14 \text{ l/seg.}$
Deportivo	$\frac{250 * 10 * 6}{86.400} = 0,17 \text{ l/seg.}$
Socio cultural	$\frac{2.885}{100} * 0,02 = 0,57 \text{ l/seg.}$
Comercial	$\frac{2.557}{100} * 0,02 = 0,55 \text{ l/seg.}$

Todos los elementos de la red de abastecimiento, incluso el trazado y disposición en las vías, han de ser contrastados con la Compañía Suministradora en el momento de redactarse el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4.4.2.2. Saneamiento.

El sistema de alcantarillado previsto es unitario, conduciéndose conjuntamente las aguas pluviales y residuales. Esta constituido por un colector principal que discurre por el eje de la vía principal del sector, que va a desaguar al colector principal que se encuentra bajo la Cañada Real de la Mesta que discurre del Norte al Sur de Pinto y por un colector secundario, bajo la vía de borde del Plan Parcial, al que vierten las aguas del triángulo formado por esta vía y el eje estructurante. Ambos colectores se unen en el extremo Norte y desaguan conjuntamente en la galería principal. El resto de ramales son secundarios.

Toda la infraestructura de saneamiento discurre por el eje de las vías y para evitar la necesidad de refuerzos de la red se proyecta de hormigón vibroprensado y junta elástica a una profundidad mínima de 2,40 m. sobre cama de arena de miga.

Los pozos se sitúan a una distancia máxima de 50 m. y en cada, uno de ellos se dispone su correspondiente imbornal sifónico. Esta distancia entre pozos garantiza la acometida de, al menos, ocho parcelas de vivienda unifamiliar.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Las pendientes serán variables, en torno al 5%, para garantizar una velocidad óptima evite tanto los sedimentos como las erosiones.

En las cabeceras de los ramales se disponen sendas cámaras de descarga para garantizar la limpieza de la red en época de estiaje.

Para el cálculo de la red de saneamiento se han tenido en cuenta las hipótesis siguientes:

Aguas residuales:

Número de viviendas.....	660 viv.
Habitantes (5 hab/viv.).....	3.300 hab.
Dotación.....	380 l/hab.día
Factor punta.....	2.3
Coefficiente de pérdida.....	0,8
Diámetro desagüe imbornales.....	250 mm.
Diámetro desagüe ramales.....	300 mm.

Aguas pluviales:

Para el cálculo del caudal de lluvia se ha tenido en cuenta los datos pluviométricos recogidos en el punto 2.1.6. de esta memoria, con un periodo de retorno de 10 años, tiempo de concentración de 20 minutos y una intensidad de precipitación de 106 mm./ha. con los siguientes coeficientes de escorrentía:

Zonas edificadas.....	0,8
Zonas viarias y peatonales.....	0,8
Zonas terrizas.....	0,4

4.4.2.3. Distribución de energía eléctrica.

En la actualidad el sector es atravesado en dos direcciones Norte-Sur y Este-Oeste por sendas líneas aéreas de 15 Kv. propiedad de la Compañía Iberduero S.A. las líneas discurren sobre torres metálicas y postes de hormigón.

En la primera etapa de este Plan Parcial se han de subterrar dichas redes, al tiempo que se fijan los puntos donde se establecen los correspondientes centros de transformación.

Las líneas en esta situación discurren por las aceras de las vías principales y para su diseño, así como para el de las líneas de baja tensión se han tenido en cuenta las exigencias de la Compañía Suministradora y los Reglamentos de Alta y Baja Tensión.

En el método de cálculo se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis:

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito
Pinto, de _____ de 20

25 JUN 2002

Las luminarias en viales, serán cerradas, de reparto asimétrico con el equipo de encendido incorporado montadas en báculos de 9 m. de alto y brazo de 1 m.

En las zonas verdes serán luminarias esféricas de pelicarbonato opal con lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión de 150 W. montadas en columnas de 4 m. de altura.

En cada centro de transformación se ha previsto potencia suficiente para la instalación del cuadro de alumbrado exterior.

El cable mínimo a utilizar será, según lo reglamentado, de 6 mm². Cu. de forma que la caída de tensión no supere el 3% desde el transformador.

La capacidad de las redes será superior a 1,8 por la potencia en vatios de las lámparas.

Los cables serán del tipo VV-0,6/1 KV.

Cada báculo o columna tendrá una arqueta adosada en la que el cable entra y sale de la base, en la cual se encuentra una caja aislada con bornes y un fusible de 10 amperios para protección del punto de luz.

El equipo de encendido será del tipo especial de reducción de flujo al 50% en determinadas horas.

Todos los báculos y columnas estarán puestos a tierra con un conductor de 6 mm². de Cu. que acompañará a todos los circuitos, o sección.

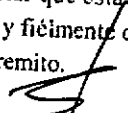
Esta red se pondrá a tierra en el cuadro de distribución y al final de cada circuito, con cable de 35 mm². Cu. y placa de T.T, la resistencia máxima será de 10 ohmios.

Las canalizaciones serán enterradas con tubo de P.V.C. rígido blindado de 90 mm., con una profundidad de 0,6 m. bajo aceras y 0,8 m. bajo calzadas y protección de hormigón.

Los cruzamientos con canalizaciones de agua, alcantarillado, redes de B.T., A.T., etc. mantendrán siempre las distancias mínimas exigidas en el Reglamento Electrotécnico.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Las características de cada tipo de alumbrado serán:

Calles de hasta 9 m. de anchura (calzada+acerado)

Implantación..... Unilateral
Separación longitudinal..... 17 a 28 m.
Lámpara..... Vapor de Sodio Alta Presión de 150 W.
Flujo luminoso..... 16.000 lúmenes
Báculo..... 8 m. de altura y 1 m. de brazo.
Nivel luminoso..... 15 lux.

Calles de 18 m. de anchura (calzada+acerado)

Implantación..... Tresbolillo
Separación longitudinal..... 18 a 20 m.
Lámpara..... Vapor de Sodio Alta Presión de 150 W.
Flujo luminoso..... 16.000 lúmenes
Báculo..... 8 m. de altura y 1 m. de brazo.
Nivel luminoso..... 15 lux.

Calles de 18 a 20 m. de anchura (calzada+acerado)

Implantación..... Bilateral pareada
Separación longitudinal..... 28 a 30 m. (enfrentadas)
Lámpara..... Vapor de Sodio Alta Presión de 150 W.
Flujo luminoso..... 16.000 lúmenes
Báculo..... 8 m. de altura y 1 m. de brazo.
Nivel luminoso..... 15 lux.

Zonas verdes

Lámpara..... Vapor de Sodio Alta Presión de 150 W.
Flujo luminoso..... 16.000 lúmenes
Columna..... 4 m.
Area a iluminar..... 20 * 20 m.
Rendimiento..... 0,83 %
Nivel luminoso..... 12 lux.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

4.3.2.5. Telefonía.

Una canalización subterránea de telefonía contornea el sector, discurriendo paralelamente a la Carretera Nacional N-IV por la parte Este.

Según criterio de la Compañía Telefónica, la red que alimente al Sector deberá conectarse a esta canalización a su paso por la zona norte donde hay situada una cámara de registro. Desde aquí partirá una canalización principal constituida por 4, 3 y 2 tubos de P.V.C. 110 mm. embutidos en dados de hormigón que discurren por las calles 4, D y 3. En la red se colocarán las correspondientes arquetas tipo F con sus correspondientes armarios I-600, de las que parten las canalizaciones de los tubos P.V.C. de 63 mm. que alimentan las arquetas tipo M de acometida a parcelas, (una arqueta cada dos parcelas).

En la red principal y en los puntos de derivación se disponen los correspondientes arquetas tipo H, de las que parten las canalizaciones hasta las arquetas D de acometida a las viviendas multifamiliares.

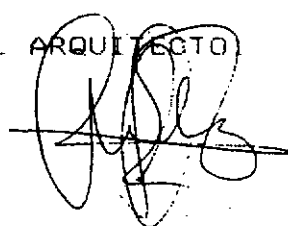
El proyecto de urbanización concretará todos los elementos de la red, siempre de acuerdo con las especificaciones de la Compañía Telefónica Nacional de España.

Madrid, Abril de 1.988

LA PROPIEDAD

Inmobiliaria Ego, S. A.
E.E.

EL ARQUITECTO


CARLOS SANCHEZ-CASAS PADILLA
Colegiado núm. 7.530

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

ANEXO A LA MEMORIA DE PLANEAMIENTO

ANEXO A LA MEMORIA DE PLANEAMIENTO

Este anexo se incluye en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 3 y siguientes de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

- A) NOMBRE, APELLIDOS O RAZON SOCIAL O DOMICILIO DEL PROMOTOR O PROMOTORES Y JUSTIFICACION DEL REQUISITO EXIGIDO EN EL APARTADO 2 DEL ARTICULO 2 DE LA L.D.U.

Los propietarios de las siguientes parcelas que de acuerdo con lo dispuesto en la L.D.U., se considerarán promotores del Plan Parcial son los siguientes:

Parcelas 6, 7 y 10.

Don Francisco CASTRO SAINERO en representación de Inmobiliaria Egido S.A, domiciliado en C/ Buenavista n.4 Pinto.

Parcelas 1, 2, 3, 5 y 12.

Don Carlos PENIT RODRIGUEZ como Alcalde de Pinto en representación del Excmo. Ayuntamiento de Pinto, domiciliado en la Plaza de la Constitución. Pinto.

De acuerdo con las escrituras que presentan superan el mínimo exigido por el artículo 2.2 de la L.D.U. del 60% de la superficie total del Sector 3-4..

- B) LAS CARACTERISTICAS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA ACTUACION SON LAS SIGUIENTES:

PARCELA N. 1

Integrada por una parcela ubicada en el sitio llamado Pozo de la Nieve o el Polvorín y que linda al Norte con la finca de Dña. Matilde Pérez Escribano y Dña. Dolores Lebrón Pérez, al Sur con la Carretera N-IV, al Este con la finca de D. José M. y Dña. M. del Pilar Martí Pedret y al Oeste con la finca de Herederos de D. Federico Rubin de Celix Burgos y D. Isidro Casado Ostoleta (escriturado en Madrid el 18 de Abril de 1.969 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto en el tomo 350, libro 137, folio 191, finca 9.447 inscripción 1.)

PARCELAS N. 2 Y 3

Integrada por la parcela sita en el paraje denominado "Pozo de la Nieve ó el Polvorín", linda al Norte con terrenos propiedad de Dña. Amparo Martí Pedret; al Sur con terrenos propiedad de Sarce S.A. y al Este con la Carretera de Andalucía y finca segregada de propiedad de D.

25 JUN 2002
DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.
Pinto, de _____ de 20
EL SECRETARIO

José Carlos Martí Vizcaino y Oeste finca de Dña. María de los Desamparados Martí Pedret (inscrita en el Registro de la Propiedad, tomo 350, libro 137, folio 188, finca 9.446).

PARCELA N. 4

Integrada por la parcela sita en el paraje denominado "Pozo de la Nieve ó el Polvorín", linda al Norte con los terrenos de Dña. María de los Desamparados Martí Pedret; al Sur con terrenos propiedad de D. Federico Castellanos (Sarce S.A.); al Este Carretera N-IV Madrid a Andalucía y al Oeste resto de la finca matriz (solicitada la inscripción en el Registro de la Propiedad).

PARCELA N. 5

Integrada por la parcela sita en el paraje denominado del "Pozo de la Nieve", linda al Norte con la finca de D. Juan Mantecón; al Sur con la de D. Felix Creus; al Este con la de D. Juan Mantecón y al Oeste con la de Dña. Pilar Herranz (inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto en el tomo 128, libro 46, folio 56, finca 3.420).

PARCELA N. 6

Integrada por una parcela ubicada en el sitio denominado de San Francisco y que linda al Norte con la finca de Dña. Dolores Lebrón y María Lorenzo, al Sur con finca de D. Cipriano Federico Castellanos, al Este con Carretera N-IV y al Oeste con finca de Dña. Dolores Lebrón y María Lorenzo y finca de D. Celestino García (escriturada en Valdemoro, el 22 de Junio de 1.965 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto en el tomo 6.078, libro 119, folio 15, finca 8.107).

PARCELA N. 7

Integrada por una parcela ubicada en el sitio llamado de San Francisco Fronteras y Puete de San Antón y que linda al Norte con la finca de D. Luis Muñoz (hoy SARCE, S.A.); al Sur con la finca de D. Patricio Lanceiro (en la actualidad RUA PAPEL); al Este con carretera N-IV y al Oeste con la finca de D. Celestino García (escriturada en Madrid el 8 de Marzo de 1.962 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto en el tomo 6.078, libro 119, folio 19, finca 8.108).

PARCELA N. 10

Integrada por las siguientes parcelas:

1. Ubicada en el sitio de San Francisco que linda al Norte con terrenos de Dña. María Martí Pedret para las fincas

25 JUN 2002
DILIGENCIA

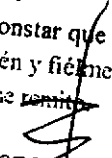
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y firmemente con el original al que me refiro.

Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

- propiedad de los comparecientes; por el Sur, con terrenos del Excmo. Ayuntamiento de Pinto, Ibérica de Reciclajes y Servicios, S.A. y D. Eugenio Fernandez Martinez; por el Este, con D. Francisco Castellanos, Ibérica de Reciclajes, S.A., SARCE, S.A. y Dña. María Martí Pedret; y por el Oeste, con casas y tapias del Pueblo (inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto, en el tomo 654, libro 230, folio 88, finca 16.243).
2. Parcela en el sitio llamado Pozo de la Nieve que linda al Norte con la cerca de San Francisco; al Sur con la finca de Dña. María Lorenzo; al Este con la finca de D. Gabino Claramunt y al Oeste con la finca de Dña. Purificación Dieguez. (inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto en el tomo 187, libro 68, folio 61, finca 4.443).
 3. Parcela en el sitio conocido como Camino de Castilla, que linda al Norte con finca de Dña. Dolores Soria; al Sur con la de Herederos de Rosa Mantecón; al Este con finca de Dña. Dolores Soria; y al Oeste con otra de D. Ricardo Batres (pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Pinto).
 4. Parcela sita al lado del que fué convento de San Francisco, que linda al Norte con la carretera de San Martín de la Vega a Pinto; al Sur con tierras de D. Celestino García Díaz; al Este con resto de la finca matriz de donde se segregó; y al Oeste con camino (inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto tomo 320, libro 123, folio 5, finca 8.373).
 5. Parcela en el sitio conocido como Camino de Castilla denominada el Polvorín; que linda al Norte con tierras de D. Ricardo Batres y Dña. Dolores Soria; hoy de D. Pedro Celestino García Díaz; al Sur y al Este con las de testamentaria de Dña. Rosa Mantecón, hoy de D. Celestino García Díaz; y al Oeste de los herederos de D. Pablo Sanchez, hoy de D. Celestino García Díaz (inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto tomo 516, libro 193, folio 3, finca 5.869).
- C) Se incluye en el expediente certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- D) El documento acreditativo de haber constituido la garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según estudio económico financiero del Plan Parcial se incluye en el expediente.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bien y fielmente con el ori-
ginal al que me remite

Pinto, de  de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2007

E) JUSTIFICACION DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DEL PROMOTOR EN RELACION CON AL EVALUACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y DE IMPLANTACION DE SERVICIOS.

La empresa INMOBILIARIA EGIDO S.A., fué constituida el 30 de Marzo de 1.984 y tiene demostrada solvencia económica para acometer la promoción del Plan Parcial del Sector 3-4 de Pinto como lo atestigua por la promoción de 1.103 viviendas, garages y locales realizados desde su constitución y que se detalla a continuación:

<u>AÑO 1.984</u>	<u>VIVIENDAS</u>	<u>LOCALES</u>	<u>GARAGES</u>
- Promoción y construcción de	36	3	52
- Las ventas en pts. fueron de		<u>176.000.000.-</u>	
<u>AÑO 1.985</u>	<u>VIVIENDAS</u>	<u>LOCALES</u>	<u>GARAGES</u>
- Promoción y construcción de	57 viv. uni.	-	--
- Promoción y construcción de	33	4	50
- Las ventas en pts. fueron de		<u>560.000.000.-</u>	
<u>AÑO 1.986</u>	<u>VIVIENDAS</u>	<u>LOCALES</u>	<u>GARAGES</u>
- Promoción y construcción de	77 viv. uni.	-	--
- Promoción y construcción de	30	3	50
- Las ventas en pts. fueron de		<u>750.000.000.-</u>	
<u>AÑO 1.987</u>	<u>VIVIENDAS</u>	<u>LOCALES</u>	<u>GARAGES</u>
- Promoción y construcción de	59 viv. uni.	-	--
- Promoción y construcción de	52	7	122
- Las ventas en pts. fueron de		<u>990.000.000.-</u>	
<u>AÑO 1.988 (EN CONSTRUCCION)</u>	<u>VIVIENDAS</u>	<u>LOCALES</u>	<u>GARAGES</u>
- Promoción y construcción de	209 viv. uni.	22	211
- Las ventas en pts. fueron de		<u>1.400.000.000.-</u>	

RESUMEN

- TOTAL VIVIENDAS..... 553
- TOTAL LOCALES..... 39
- TOTAL GARAGES..... 485

Asi mismo, esta Sociedad ha gestionado y construido el Plan Parcial del Sector 2 - Urbanización Cañada Real de Pinto y la Unidad de Actuación n. 7 de Pinto con un total de 322 viviendas.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me refiero.

Pinto, de 2 de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Por último señalar que en la actualidad se han iniciado dos promociones, una en Guadalajara de 114 viviendas unifamiliares y otra en Mostoles de 120 viviendas y locales comerciales.

F) FIJACION DE LOS SIGUIENTES PLAZOS Y GARANTIAS.

Presentación del Plan Parcial ante el Ayuntamiento de Pinto y constitución de la garantía del 3% del coste de ejecución material de las obras de urbanización según el estudio económico financiero.

Presentación ante el Ayuntamiento de Pinto del Proyecto de Estatutos y Base de Actuación de la Junta de Compensación para todo el Sector 3-4. Plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Presentación del Proyecto de Urbanización, plazo de dos meses desde la constitución de la Junta de Compensación correspondiente. No obstante, podrá tramitarse simultáneamente la aprobación del Plan Parcial y la de los Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación.

A la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en el plazo de tres meses se constituirá una garantía del 6% del presupuesto de ejecución material del Proyecto de Urbanización.

De terminación de las obras de urbanización, tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización a la terminación de éstas, que tendrá lugar como máximo a los dos años de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, el Ayuntamiento de Pinto procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto de Urbanización. Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.

Iniciación de la edificación, la edificación se ejecutará simultáneamente, en cualquier caso la ejecución de los elementos estructurantes del Plan Parcial, según plano de Plan de Etapas se llevara a cabo dentro de los dos primeros años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y siempre antes de la finalización de cualquier edificación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2007

Los servicios de la totalidad de las dotaciones de cesión obligatoria se garantizarán totalmente antes de la finalización del 25% de las viviendas previstas en el Plan Parcial, y en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Las zonas verdes se ajardinarán antes de la finalización del 75% de las viviendas previstas en el Plan y en el plazo máximo de tres años contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

G) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, PREVISIONES SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La ejecución se llevará a cabo, tal como queda reflejado en el punto anterior, de forma simultánea con al edificación.

Con objeto de llevar a cabo la conservación de la urbanización del sector, la Junta de Compensación se constituirá en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyos estatutos deberán ser presentados para su aprobación por el Ayuntamiento previa ó simultáneamente a la solicitud de licencia de Obras de edificación.

La Junta de Compensación asumirá hasta la inscripción de la Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Artículo 10 de la Ley de Disciplina Urbanística, la obligación de conservación y mantenimiento de la urbanización (bienes de dominio y uso público y redes de servicios urbanísticos básicos) por tiempo indefinido. La pertenencia a dicha entidad que será obligatoria se hará constar en las escrituras de venta de las diferentes parcelas que integran la promoción, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El sistema de actuación será el de compensación.

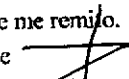
H) COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR, AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS.

Los compromisos adquiridos entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Pinto, serán los siguientes:

1. Urbanización de las zonas verdes públicas y espacios libres de dominio y uso público: tres años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y, en todo caso, antes de la finalización del 75% del número total de viviendas.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

2. Dotación de los servicios correspondientes a pie de parcela a los terrenos destinados a dotaciones docentes, deportiva y sociocultural antes de la finalización del 50% de las viviendas previstas en el Plan y, en todo caso, antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
3. Cesión del 10% del Aprovechamiento del Sector en la localización que por acuerdo posterior se determine.
4. Cesión de la Red viaria y aparcamientos una vez finalizada totalmente la urbanización y cumpliendo los requisitos exigidos por le Ayuntamiento de Pinto para su debida recepción.
5. El compromiso entre el Promotor y los futuros propietarios puede sintetizarse en garantizar la totalidad de los servicios urbanísticos que la Ley del Suelo exige para un terreno que tenga la conceptualización de solar.
6. Compromiso entre futuros propietarios y Ayuntamiento de conservación por parte de aquéllos, constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora, de la Urbanización.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS

Este cuadro resumen se incluye en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento, y en el se describen los aspectos más relevantes del Plan Parcial en cuanto a ocupación en superficie de los distintos usos, edificabilidad, volumen, etc.

CUADRO RESUMEN 1

Superficie del sector 3-4.....	146.692,00 m2.
Suelo de equipamiento y servicios:	
Superficie guardería y preescolar (reserva n.1)	
.....	1.778,50 m2.
Superficie centro E.G.B.(reserva n.4)...	10.585,00 m2.
Superficie zona deportiva (reserva n.2).	3.975,00 m2.
Superficie equip. socio-cultural (reserva n.3)	
.....	1.043,00 m2.
Superficie zona verde y libre público (reservas nums. 6,7,8,9,10,11,12,13,14).....	15.188,50 m2.
Superficie zona de protección autovía, de uso y dominio público....	12.510,00 m2.
Superficie red viaria y aparcamientos..	38.243,00 m2.
Superficie para infraestructuras	128,00 m2.
Suelo lucrativo	
Superficie uso comercial.....	738,00 m2.
Superficie uso residencial unifamiliar...	49.682,50 m2.
Superficie uso residencial multifamiliar (incluida zona verde privada del patio de manzana)	12.820,50 m2.
TOTAL.....	146.692,00 m2.
Superficie del Sector.....	146.692,00 m2.
Edificabilidad.....	0,55 m2/m2.
Densidad.....	45 viv/ha.
Superficie edificable lucrativa.....	80.681,00 m2.
Número máximo de viviendas.....	660 viv.
Superficie edificable no lucrativa:	
Docente.....	10.253,00 m2.
Deportivo.....	2.208,30 m2.
Socio-cultural.....	2.900,00 m2.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Altura máxima - 2 plantas - 7,20 m.
Fachada mínima - 6 m.
Número máximo de viviendas - 235 viv. (3)
Ocupación máxima - área de movimiento especificada en plano de alineaciones.
Parcela mínima - 132 m². en vivienda unifamiliar adosada.
198 m². en vivienda pareada.
380 m². en vivienda unifamiliar aislada.
Retranqueos mínimos - 4,00 m. frontal.
4,00 m. posterior.
3,00 m. lateral (viviendas aisladas o pareadas).

Superficie edificable total (2) - 39.950 m². Distribuidas uniformemente entre todas las parcelas con independencia su superficie a 170 m². por parcela.
Volumen total - 119.850 m³.

USO DOCENTE

Altura máxima - 3 plantas - 9,00 m.
Edificabilidad - 2,50 m³/m².
Ocupación máxima - 60%
Retranqueos - 3 m. a linderos.

USO DEPORTIVO

Altura máxima - 2 plantas - 9,00 m.
Edificabilidad - 2,50 m³/m².
Ocupación máxima - 30%
Retranqueos - 3 m. a linderos.

USO SOCIOCULTURAL

Altura máxima - 3 plantas - 10,50 m.
Edificabilidad - 2,78 m²/m².
Ocupación máxima - 100%
Superficie total edificable - 2.900,00 m².

3
2 La parcela de vivienda unifamiliar existente de 1.500 m². se ha contabilizado como ocho parcelas de vivienda unifamiliar, máxima subdivisión permitida por el Plan Parcial.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2007

USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Altura máxima - 4 plantas más una quinta retranqueada.
Fachada mínima - 16 metros.
Número máximo de viviendas - 425
Ocupación - La indicada en el plano de alineaciones.
Parcela mínima - 250 m².
Superficie edificable total - 38.531 m². Distribuidos en los diferentes bloques según se indica en la ordenanza particular.
Volumen total - 115.593 m³.

USO COMERCIAL

Se prevé como obligatorio en los bajos de los bloques B-1 (462 m²) y B-2 (1.000 m²), y en la zona de uso exclusivo comercial (738 m²).

Volumen total - 7.700 m³.

Superficie total - 2.200 m².

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto. de

de 20

SECRETARIO

23 JUN 2002

ORDENANZAS



ORDENANZAS

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Pinto, establece el ámbito de los sectores 3 y 4 posteriormente unificados en un solo sector (3-4) que se desarrolla por el Presente Plan Parcial.

Dentro del sector y a efectos de distribución de beneficios y cargas se prevé un solo polígono.

a) Generalidades y terminologías de conceptos.

- Nota General.

Para todo aquello que no este especificado en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de Plan General.

- Significado de los terminos empleados.

Siempre que se han utilizado términos que vinieran definidos en el Plan General se ha respetado dicho significado por lo que remitimos a las Ordenanzas Generales de dicho Plan en sus artículos 8 a 41.

Como términos no incluidos en los artículos citados se encuentran:

Alineación de la edificación. Es la línea paralela al eje de la vía que señala el limite máximo (u obligatorio) que, puede (o debe) alcanzar la edificación.

Alineación de la vía. es la línea que señala el límite de suelo público y privado, indicado la línea de vallado frontal de la parcela.

Area de movimiento de la edificación. Es el área comprendida entre:

La alineación anterior de la edificación.
La alineación máxima posterior de la edificación
La alineación que señalan los retranqueos mínimos laterales si los hubiere.

Dentro de la misma podrá situarse el edificio con la única condición de no superar ninguna de estas alineaciones.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

b) Régimen Urbanístico de Suelo.

- Calificación de Suelo.

El Plan Parcial contempla los siguientes usos pormenorizados, (predominantes en el suelo al que se asignan) con las siguientes superficies:

<u>USO PORMENORIZADO</u>	<u>SUPERFICIE</u>
Residencial unifamiliar.....	49.682,50 m2.
Residencial multifamiliar.....	11.496,50 m2.
Comercial.....	738,00 m2.
Docente.....	12.363,50 m2.
Deportivo.....	3.975,00 m2.
Socio-Cultural.....	1.043,00 m2.
Verde y espacio libre público.....	15.188,50 m2.
Verde y espacio libre privado.....	1.324,00 m2.
Protección de la Autovía.....	12.510,00 m2.
Vías y aparcamientos.....	38.243,00 m2.
Infraestructuras (transformadores.....	128,00 m2.

Cada suelo así calificado, está regulado por una ordenanza específica.

El uso que da nombre a la ordenanza es el predominante, admitiendo otros-usos compatibles, siempre que no superen el 25% de la superficie total contruible en la parcela. En las reservas dotacionales se determinan varios usos predominantes alternativos con objeto de flexibilizar las posibilidades de satisfacción de las necesidades del municipio.

- Estudio de Detalle.

El presente Plan Parcial podrá desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Details que podrán tener por objeto:

1.- Redistribuir el volumen edificable en forma diferente a la que adopta el Plan Parcial respetando las disposiciones del mismo sobre usos y alturas máximas de la edificación.

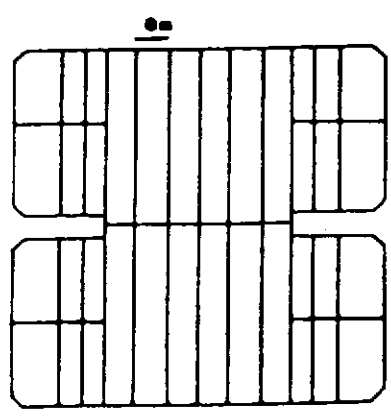
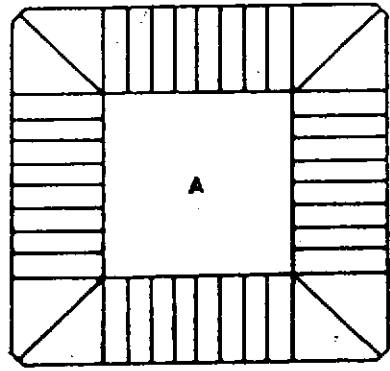
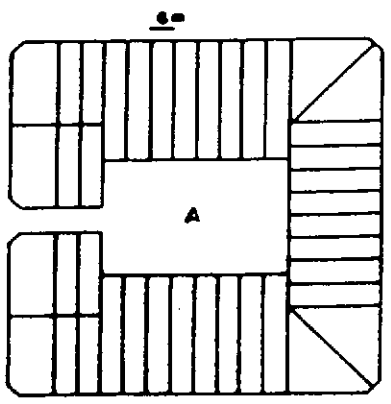
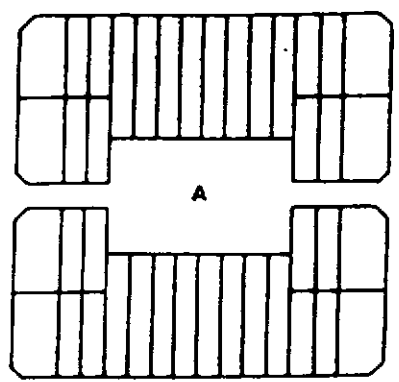
2.- Completar alineaciones y rasantes, adaptarlas ó reajustarlas.

- Parcelaciones.

El Plan Parcial incluye una parcelación indicativa que asigna un número de viviendas a cada manzana que debe considerarse como máximo admitido por el Plan en cada una de ellas.

25 JUN 2002
 DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
 Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

DIFERENTES ALTERNATIVAS TEORICAS DE PARCELACION



DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y fiélmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

A: ESPACIO LIBRE PRIVADO COMUN (DE SUPERFICIE VARIABLE)

Podrán presentarse proyectos de parcelación que modifiquen la incluida en el Plan sin aumentar el número de viviendas y teniendo en cuenta que:

1.- El suelo parcelable será el de la totalidad de la manzana incluidas las áreas que en la parcelación elegida por el Plan Parcial se destinan a vías privadas de acceso.

2.- La parcela mínima para viviendas adosadas será de 132 m². con fachada mínima de 6 m. y una proporción fachada-fondo no inferior a 1/6. Para viviendas pareadas la parcela mínima será de 198 m² y de 380 m² para viviendas aisladas.

3.- No se permite el acceso a los garages directamente desde el eje número 3.

4.- Solo se permiten viviendas pareadas o aisladas en las manzanas A, D1, D2 y H siendo obligatorias en el resto de las viviendas en hilera, formando una fachada continua (manzana cerrada) incluso en las esquinas (manzanas C, E, F y G).

5.- Caso de reservar una determinada superficie de la manzana como espacio libre común, se deberá reflejar en el registro la obligatoriedad de su conservación y mantenimiento por las parcelas y en la proporción que corresponda.

- Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de urbanización será único y cumplirá las exigencias fijadas en las Ordenanzas Generales del Plan General de Pinto.

Garantizará los servicios urbanísticos a pié de parcela de todas las dotaciones.

c) Cesiones gratuitas y obligatorias al municipio.

- Dotaciones públicas.

Los terrenos que se prevén para dotaciones de carácter público en el Plan Parcial y que por consiguiente deberán cederse al Ayuntamiento serán:

Reserva de suelo n.1 Para guardería.

Reserva de suelo n.2 Para zona deportiva.

Reservas de suelo n.3.1 y 3.2 Para centro
Socio-Cultural. DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Reserva de suelo n.4 Para centro de E.G.B.

Reservas de suelo n.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Para zonas verdes públicas y espacios libres (previo ajardinamiento).

- Red viaria y aparcamiento.

Cesión y recepción (previa urbanización) por el Ayuntamiento de la totalidad de la red viaria y aparcamientos previstos por el Plan Parcial con los servicios correspondientes.

Zonas de dominio público y afección de la Carretera Nacional N-IV (previo tratamiento superficial y ajardinamiento).

- 10% Aprovechamiento medio.

De acuerdo con los cálculos efectuados en el apartado correspondiente que reflejan lo dispuesto en el Plan General de Aprovechamiento a ceder al Ayuntamiento es 8.068 m2. sin homogeneizar, en la localización que se determinan en el Proyecto de Compensación.

d) Normas de Edificación.

Se admitirán las soluciones de firme flexible para calzadas y aparcamientos, previa justificación del mismo basada en las características del terreno existente recogidas en el Estudio Geotécnico correspondiente.

No se admitirá en el área de cesión pública ningún elemento no registrable de los servicios como arquetas ciegas en los entrosques de saneamiento, supliéndose éstas por ramales secundarios en un pasillo de servicio en el interior de las parcelas unifamiliares.

Las soluciones constructivas se adecuarán a lo que a estos efectos tenga normalizado el Ayuntamiento de Pinto ó en su defecto, a aquellas formadas por materiales homologados a todos los efectos y justificadas suficientemente.

Los centros de transformación se situarán sobre rasante en las parcelas calificadas con uso infraestructuras.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

- Regulación de la edificación.

Para la regulación concreta de la edificación, El Plan Parcial distingue las siguientes ordenanzas particulares:

Ordenanza ZU-RU3-4	Edificación residencial unifamiliar.
Ordenanza ZU-RM3-4	Edificación residencial multifamiliar.
Ordenanza ZU-SC3-4	Zonas socioculturales.
Ordenanza ZU-C3-4	Zonas comerciales.
Ordenanza ZU-D3-4	Zonas docentes.
Ordenanza ZU-E3-4	Zonas deportivas.
Ordenanza ZU-V3-4	Zonas verdes y espacios libres públicos.
Ordenanza ZU-VP3-4	Espacios libres privados.
Ordenanza ZU-PV3-4	Zonas de protección de la Autovía
Ordenanza ZU-INF3-4	Infraestructuras.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002
[Signature]

=====
Ordenanza ZU-RU 3-4
=====

DEFINICION

Regula la Edificación en el suelo residencial unifamiliar del Sector 3-4 de Pinto.

Condiciones de Volumen.

Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano correspondiente, en el que se señala el área de movimiento de la edificación.

Debe entenderse como obligatoria la alineación de la vía (a efectos de vallado) y como máximas la alineación frontal de la edificación y las alineaciones restantes.

Las alineación frontal y trasera deberá ser uniformes en todas las parcelas (de una manzana) con frente a una misma vía.

Altura máxima.

La altura máxima será de 7,20 m. (siete metros con veinte centímetros), pudiendose elevar la planta baja hasta 1,40 m. sobre la rasante oficial, para facilitar el acceso al garage cuando este se sitúe en simisotano, dicha elevación se contabilizará en el conjunto del volumen edificable en lo que exceda de 0,50 m., (altura permitida con objeto de aislar la edificación). En uno u otro caso no podrá sobrepasarse la altura máxima.

Chaflanes.

Deberán respetarse los señalados en el plano de alineaciones.

Edificabilidad.

El Plan Parcial señala la superficie construida máxima para cada manzana que se indica a continuación, distribuyendola en partes iguales entre las parcelas previstas en la misma con independencia de su tamaño.

Caso de producirse agregaciones, que siempre supondrán disminuciones del número de viviendas, podrá optarse: bien por agregar la superficie edificable de la vivienda ó viviendas suprimidas a la parcela ó parcelas resultantes, bien por efectuar una redistribución de la superficie edificable asignada por el DIFUNDA la totalidad de la manzana entre el nuevo número

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 . III N 2000

MANZANA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD m2.
A	14	2.380
C	40	6.800
D1	6	1.020
D2	28	4.760
E	43	7.310
F	40	6.800
G	40	6.800
H*	24	4.080
TOTAL	235	39.950

* La manzana H incluye la vivienda unifamiliar existente cuya conservación se admite, posibilitando también su parcelación en ocho parcelas ya incluidas en el conjunto del cuadro.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 6 m. según se indica en el plano de alineaciones (P.7).

Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 14 m. medidos perpendicularmente a la alineación obligatoria frontal de la edificación.

En caso de construirse viviendas aisladas, se entenderá como área de movimiento la resultante de aplicar las disposiciones sobre retranqueos.

Garages.

Los garages podrán situarse en planta baja o simisótano, en este último caso la rampa tendrá una pendiente máxima del 20% (con pavimento antideslizante caso de superar el 16%) debiendo preverse una plataforma con pendiente máxima del 5% y longitud mínima de 3,00 m.

Medición de altura.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 46 de las Ordenanzas Generales del Plan General.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRE

25 JUN 2002

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la indicada por el Area de movimiento señalada en el Plan Parcial (P.7). (Ver Fondo Edificable para viviendas aisladas).

Parcela mínima.

La parcela mínima será para viviendas adosadas (en hilera) la señalada en el plano de parcelación 6 x 22 m. cuya superficie es de 132 m². y la relación fachada-fondo nunca será inferior a 1/6. Para viviendas pareadas la parcela mínima será de 198 m². y de 380 m². para viviendas aisladas.

La parcelación incluida en el plano n.6 es indicativa, pudiéndose modificar previo el correspondiente proyecto de parcelación, sin superar en ningún caso el número de viviendas asignadas por el Plan a cada manzana.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

La edificación residencial será unifamiliar en hilera formando manzana cerrada en las manzanas C, E, F y G y unifamiliar aislada, pareada o en hilera en las manzanas restantes A, D1, D2, y H.

CONDICIONES ESTETICAS

Aspecto exterior de la edificación.

Cuando se construyan viviendas adosadas, deberá seguirse una composición homogénea a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos diferentes pero siempre que entre ellos exista una relación apreciable visualmente sin dificultad.

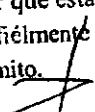
Cubiertas.

La cubierta de la edificación será inclinada con inclinación máxima de 35 grados.

El espacio interior de la cubierta podrá utilizarse para trasteros o piezas vivideras, contabilizándose como superficie edificable cuando tuviera iluminación y la altura libre fuese igual ó superior a 1,80 m.

Materiales.

No existe limitación de materiales tanto de fachada como de cubierta, exigiéndose únicamente un tratamiento uniforme o combinando rítmicamente en las fachadas contiguas de viviendas adosadas o pareadas.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmnte con el ori-
ginal al que me remito.
Pinto, de  de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Medianerías.

Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

Salientes y vuelos.

En lo que respecta a vuelos y salientes estarán sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modulación citadas en párrafos anteriores y siempre que ningún saliente ó vuelo sobrepase la alineación de la vía, serán libres y quedarán a juicio del autor del proyecto de edificación, Los retranqueos laterales nunca podrán disminuirse con vuelos cerrados ó abiertos por debajo de 3 metros.

Unicamente se permiten viviendas pareadas o aisladas en las manzanas A, D1, D2 y H.

No se permite el acceso a garages desde el eje n.3.

En las ordenanzas Generales de este Plan Parcial se incluyen posibles alternativas de parcelación que aclaran las disposiciones expuestas en estas ordenanzas.

Patios.

Los patios interiores quedarán a juicio del autor del proyecto.

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos frontal y posterior son los indicados por las alineaciones que delimitan el área de movimiento (4 m.) y serán en todo caso uniformes en todas las parcelas con frente a una misma vía (4).

Los retranqueos laterales mínimos cuando se construyan viviendas pareadas o aisladas, exclusivamente permitidas en las manzanas A, D1, D2 y H, serán de 3 m.

Vallado.

El vallado será uniforme para todas las parcelas con fachada a una misma vía, con macizo no superior a 1,20 y el resto hasta una altura máxima de 2 m. con setos y/o alambradas, rejas ó similares.

4

Se exceptúa la vivienda unifamiliar existente cuya conservación se admite como alternativa a su parcelación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Las puertas de acceso a la parcela no podrán ser opacas en altura superior a 1 m.

A efectos de reserva de aparcamientos podrá contabilizarse como tal, si se acondiciona en forma conveniente, un espacio de 2,20*4,50 m. ubicado en la zona de retranqueo debiendo en este caso contar con el acceso de vehículos desde la vía con puerta practicable al igual que si se tratara de garage cubierto o enterrado.

Los garages podrán preverse adosados en parcelas colindantes, y para ellos regirán los mismos criterios compositivos que para el resto de la edificación.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso predominante. Residencial de vivienda unifamiliar.

Usos compatibles. Siempre que no se trate de usos exclusivos en una parcela sino de usos ligados a vivienda y no segregables de la misma (anotación registral) será compatibles los siguientes:

ALMACEN. En categoría A.

COMERCIAL. En categoría A.

DEPORTIVO. En categoría B1.

GARAGE. En categoría A.

INDUSTRIAL. Talleres artesanales.

OFICINAS. En categoría 1.

Como uso exclusivo con un máximo del 10% de las parcelas de una manzana, serán compatibles los siguientes:

ASISTENCIAL. En sus categorías A1, A2, y A3.

DOCENTE. En su categoría A.

HOTELERO.

RELIGIOSO.

SALAS DE REUNION. En su categoría 1.

SANITARIO. En sus categorías B1 y B2.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. En su categoría D3.

SOCIO-CULTURAL.

Usos prohibidos. Los restantes no especificados.

Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2. construidos, bien en superficie, bien en semisótano.

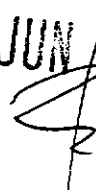
DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



=====
Ordenanza ZU-RM 3-4
=====

DEFINICION

Regula la edificación en el suelo residencial multifamiliar del Sector 3-4 de Pinto.

Condiciones de Volumen.

Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano correspondiente (P.7) entendiéndose todas como obligatorias excepto las que delimitan el edificio en altura de la parcela B1, que se consideran máximas.

Asimismo se señalan los soportales obligatorios.

Altura máxima.

El número máximo de plantas será el indicado en el plano de alineaciones (P.7) con las siguientes correspondencia en metros lineales:

Tres plantas..... 9,50 m.
Cuatro plantas..... 12,50 m.
Cinco plantas..... 15,50 m.

Altura máxima en planta baja comercial - 3,60 m.

Chaflanes.

Deberán respetarse los indicados en el plano de alineaciones.

Edificabilidad.

El Plan Parcial señala la superficie construida máxima en cada bloque o manzana cerrada, tal como se indica a continuación.

Asimismo indica el número máximo de viviendas.

Caso de que una misma promoción incluya varios bloques ó manzanas, el número de viviendas y el volumen edificable podrá redistribuirse entre las mismas sin sobrepasar el total fijado en el Plan Parcial. En cualquier caso, esta redistribución podrá efectuarse a través de un Estudio de Detalle.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.
Pinto, de _____ de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

RESERVA	CONDICIONES
B1	1.632 m2. construidos total. 1.200 m2. comercial obligatorio. 18 viviendas.
B2	7.253 m2. construidos total. 1.000 m2. comercial obligatorio. 80 viviendas.
I1	7.434 m2. construidos total. 82 viviendas.
I2	8.341 m2. construidos total. 92 viviendas.
J1	5.440 m2. construidos total. 60 viviendas.
J2	5.802 m2. construidos total. 64 viviendas.
K	2.629 m2. construidos total. 29 viviendas.

Fachada mínima.

La fachada mínima será de 16 m.

Fondo edificable.

El fondo edificable máximo será de 12 m. en las manzanas B2 y K, Únicas que, tipológicamente, precisan de esta determinación, en el resto no tiene sentido la definición de fondo, ya que se trata de bloques abiertos.

Garages.

Los garages deberán situarse en planta sótano. La rampa tendrá una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y 12% en tramos curvos, debiendo preverse una plataforma con pendiente máxima de 1% y longitud mínima de 5 m.

Medición de alturas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.6 de las Ordenanzas Generales del Plan General de Pinto.

Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela por edificación será de 100% excepto en las número B2 y K en las que por las

POLIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fielmente con el ori-
ginal al que me refiero.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 IIII 0000

disposiciones sobre fondo edificable deberán dejarse el patio libre de construcción, que se acoten en el plano de alineaciones y que podrá ser ocupado en sótano para garage.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 250 m2.

Patios.

Se cumplirán las disposiciones sobre patios reflejadas en las Ordenanzas Generales del Plan General de Pinto.

Retranqueos.

Las alineaciones exteriores fijadas en el plano correspondiente, se entienden como obligatorias, las interiores se consideran como máximas.

Para las plantas retranqueadas (P.7) el retranqueo será de 3 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachadas.

Los retranqueos fijados en el Plan Parcial citados anteriormente (P.7) son:

Manzana B1 retranqueo de la quinta planta 3 m. a todas las fachadas de la edificación.

Manzanas/bloques I1 y J1 retranqueo de la cuarta planta 3 m. a la fachada Norte.

Manzanas/bloques I2 y J2 retranqueo de la quinta planta 3 m. a la fachada Norte.

Condiciones estéticas.

Cubiertas.

La cubierta de la edificación podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima de 35 grados.

El espacio interior de la cubierta podrá utilizarse para trasteros o piezas vivideras contabilizándose como volumen edificable cuando tuviera iluminación y una altura libre igual ó superior a 1,80 m.

Materiales.

No existe limitación de material tanto de fachada como de cubierta.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Salientes y vuelos.

Se permiten vuelos abiertos o cerrados de un máximo de 1,20 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada y nunca superiores a 1/10 el ancho de la calle a que da frente la edificación.

Las marquesinas se permiten con un vuelo máximo de 2 m. y una altura mínima de 3,50 m.

A efectos de cómputo de volumen de saliente, entrantes y vuelos, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Pinto.

Soportales.

El Plan Parcial (P.7) señala los soportales obligatorios, pudiendose prever otros en los edificios que delimitan la zona verde que lo seran a ambos lados de dicha zona (es decir, deberán preverse en las dos edificaciones enfrentadas). Su profundidad mínima será de 3 m. medidos en perpendicular a la línea de fachada.

Los soportales no computaran volumen edificable.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales del Plan General.

ALMACENES. Permitido en sus categorías A, B y C.

ASISTENCIAL. Permitido en sus categorías A1, A2 y A3.

COMERCIAL. Uso obligatorio en planta baja en las torres indicadas en el plano n. 5.2 del Plan Parcial y optativo en el resto de las planta bajas.

Las categorías permitidas serán A, B, C, D2, D3 y D4.

DEPORTIVO. Permitido en su categoría A.

DOCENTE. Permitido en su categoría A.

ESTACION DE SERVICIOS. Uso prohibido.

GARAGES. Permitido en sus categorías 2, 3, 4, y 5.

INDUSTRIAL. Permitido en sus categoría A0 y A1.

HOTELERO. Permitido en todas sus formas.

OFICINAS. Permitido en todas sus

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bien y fielmente con el ori-
ginal al que me refiro.
Pinto, de de 20
EL SECRETARIO

RELIGIOSO. Permitido en todas sus formas.

SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS. Permitido en todas sus formas.

SANITARIO. Permitido en sus categorías B1, B2 y B4.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. Permitido en sus categorías A1, A2, A3, B1 y B3.

SOCIO-CULTURAL. Permitido en todas sus formas.

VIVIENDAS. Permitido en sus categorías 2 y 3.

Uso predominate.

Uso compatible.

Uso prohibido.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta copia
concuerta bién y fiélmente con el
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
Ordenanza ZU-D 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a edificación en zonas de uso exclusivo deportivo.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

Altura máxima.

Será de dos plantas (9 mts.) exceptuándose instalaciones que para su correcto funcionamiento exigieran mayor altura (gradas, tribunas, frontones.... etc.).

Edificabilidad.

El volumen edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 2,5 m³/m².

Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela por instalaciones consumidoras de volumen será del 30% como máximo.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante. Deportivo.

Usos compatibles. Ligados a la actividad y uso deportivo serán compatibles los siguientes:

- ALMACEN
- GARAGE
- OFICINAS
- SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS
- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Usos prohibidos. Los restantes no especificados.

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito
Pinto, de . de 20
EL SECRETARIO
25 JUN 2002

=====
Ordenanza ZU-E 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a edificación en zonas de uso exclusivo docente.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

Alineaciones.

La línea de delimitación de la zona de uso exclusivo con los espacios libres se entenderá como alineación máxima exterior.

La edificación deberá retranquearse de los linderos una distancia mínima de 5 mts.

Altura máxima.

La altura máxima será de tres plantas (9,50 m.).

Edificabilidad.

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de 2,5 m³/m² a la parcela neta.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60%.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante. Docente.

Usos compatibles. Siempre que estén ligados a la actividad docente se consideran compatibles los siguientes usos:

ALMACEN
ASISTENCIAL
DEPORTIVO
GARAGE
OFICINAS
RELIGIOSO
SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS
SANITARIO
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Finto, de de 20
EL SECRETARIO

25 JUN 2002

SOCIO-CULTURAL

VIVIENDA. Exclusivamente para el personal de vigilancia
de la instalación

Usos prohibidos. Los restantes no especificados.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
Ordenanza ZU-SC 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a zonas de uso exclusivo Sociocultural.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

El Plan Parcial delimita exactamente la superficie construible y su ubicación concreta: 2.900 m2. construidos en la reserva señalada en el plano de zonificación.

ALTURA MAXIMA - Dos plantas 10,50 m.

OCUPACION - La ocupación máxima de la parcela por la edificación será de 100%.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante. Sociocultural, Administrativo y Salas de Reunión.

Usos compatibles. Ligado a la actividad principal, se considerarán los siguientes usos:

ALMACEN
ASISTENCIAL
COMERCIAL
DEPORTIVO
DOCENTE
OFICINAS
RELIGIOSO
SALA DE REUNION
SANITARIO
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Usos prohibidos. Los restantes no especificados.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
ORDENANZA ZU.C 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a zonas de uso exclusivo comercial.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

El Plan Parcial delimita exactamente la superficie construible y su ubicación concreta, 738 m² construidos en la reserva señalada en el plano de zonificación. Dado que esta superficie se continúa con la existente en los bajos de la edificación multifamiliar en los que la Ordenanza ZU.RM₃₋₄ determina expresamente su destino a uso comercial, deberán constituir una unidad estética y funcional, con los mismos.

Altura máxima - 3,5 m.

Ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100%.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso predominante.- Comercial.

Usos compatibles.- Ligados a la actividad principal, se consideran los siguientes usos:

- ALMACEN.
- OFICINAS.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
ORDENANZA ZU.V 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a zonas de uso exclusivo verde público.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN

ALTURA MAXIMA

La altura máxima será de 1 planta, 4,00 m. (*).

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable para los usos previstos en esta Ordenanza será el resultado de la aplicación sobre el ámbito de la zona de una edificabilidad de $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso Predominante. - Verde.

Usos Compatibles. - Ligados a la actividad principal, se consideran los siguientes:

ALMACENES.- Exclusivamente para herramientas y apeos.

COMERCIAL.- Kioscos de periódicos, puestos de flores, kiosko-bar y similares.

DEPORTIVO.- Instalaciones no cubiertas.

SALAS DE REUNION.- Con carácter provisional y aquellas que no requieran ocupación de volumen (foros, teatro al aire libre, parques infantiles, etc.).

NOTA.- A efectos de cómputo de volumen las zonas verdes 6 y 7 se considerarán como una unidad.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

=====
ORDENANZA ZU.VP 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a zonas de uso exclusivo espacio libre privado.

DETERMINACIONES DE VOLUMEN

No se permite ningún tipo de edificación con carácter definitivo salvo pequeños quioscos de música, pérgolas o similares dentro de un diseño conjunto del ámbito espacial.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DE LA EDIFICACION Y EL SUELO

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

Uso Predominante.- Verde - espacio libre.

Usos Compatibles.- Se permiten exclusivamente instalaciones deportivas o culturales que no consuman volumen (piscinas, capos de deportes, foros, etc.) así como la construcción de un pequeño kiosco cuando el espacio libre tenga acceso directo desde el exterior.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

DEFINICION

Dado que dentro del Plan Parcial se incluye una zona de protección de la autovía la regulación de la misma corresponde a la Ordenanza ZU-PV según lo dispuesto en el Plan General, ordenanza que regula la edificación y el uso del suelo en las travesías de carreteras y caminos y se apoya en lo establecido en el Título IV de la vigente Ley 51/1974 de 19 de Diciembre, de Carreteras: "Travesías y redes arteriales de poblaciones" así como del vigente Reglamento General de Carreteras 1073/1977. Lo dispuesto en dichos textos puede resumirse en los dos puntos siguientes:

1.- En las zonas urbanas puede no respetarse la prohibición de construir en las zonas de afección y servidumbre cuando así lo prevean los correspondientes planes ó cuando los Ayuntamientos lo acuerden previo informe favorable del Ministerio de Obras Públicas. Para todo lo demás rigen las prohibiciones normales a toda carretera.

2.- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras actividades que alteren la zona de dominio público corresponde al Ayuntamiento.

DETERMINACIONES

El suelo comprendido entre alineaciones se asimilará a efectos de condiciones de uso al correspondiente suelo no urbanizable de protección de vías que se encuentre en igual posición relativa con respecto al borde de la calzada. Esta normativa del Plan General aplicada a la reserva específica ubicada en el Sector supone que (ver gráfico):

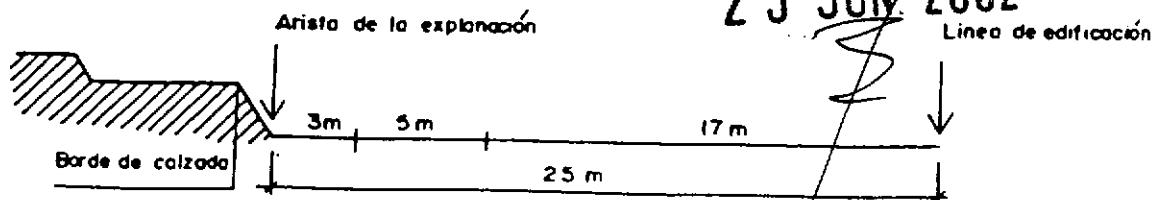
DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002



1. La franja de tres metros de anchura medidos a partir de la arista de la explanación queda regulada por las disposiciones de la Ley de Carreteras para las zonas de dominio público.

2. La franja de 5 m. de anchura medidos a partir de la zona anterior queda regulada por las disposiciones de la Ley de Carreteras para las zonas de servidumbre.

3. La franja de 17 m. de anchura restante, dentro de la zona calificada como de protección de autovía queda regulada por las disposiciones de la Ley de Carreteras para las zonas de afección.

DETERMINACIONES SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Ordenanzas Generales.

ALMACENES. Uso prohibido.

ASISTENCIAL. Uso prohibido.

COMERCIAL. Uso prohibido.

DEPORTIVO. Uso prohibido.

DOCENTE. Uso prohibido.

ESTACIONES DE SERVICIO. Uso prohibido.

GARAGE. Uso prohibido.

INDUSTRIAL. Uso prohibido.

HOTELERO. Uso prohibido.

OFICINAS. Uso prohibido.

RELIGIOSO. Uso prohibido.

SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS. Uso prohibido.

SANITARIO. Uso permitido en tipo B1.

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. Uso prohibido.

SOCIO-CULTURAL. Uso prohibido.

VIVIENDAS. Uso prohibido.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuera bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO

de 20

25 JUN 2002

=====
ORDENANZA ZU-INF 3-4
=====

DEFINICION

Corresponde a zonas de uso exclusivo infraestructura.

DETERMINACIONES DE USO Y VOLUMEN

Se permite exclusivamente la ubicación de transformadores eléctricos según el diseño normalizado de la Compañía Suministradora y con las dimensiones que se determinen en el Proyecto de Urbanización conforme a las necesidades de abastecimiento de las actividades y usos previstos en el Plan Parcial.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

DILIGENCIA
Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de

EL SECRETARIO de 20

25 JUN 2002



PLAN DE ETAPAS

/

PLAN DE ETAPAS

En el presente Plan Parcial y a tenor de la superficie a ordenar se prevé una única etapa de urbanización y edificación aun cuando podrá desarrollarse en varias fases.

Dentro de esta etapa única se dispondrá los siguientes aspectos:

1.- La actuación inicial se centrará en la relación de la vía estructurante, eje 3, a fin de mantener expedita el acceso a la industria existente al Sur, fuera del ámbito del Sector 3-4.

2.- A continuación se abordará la subterráneización de las líneas de media tensión.

3.- Por último se establece el orden de realización de las fases de edificación a partir del eje estructurante hacia el exterior, salvo que las obras de infraestructuras permitieran otro tipo de cadencia.

En lo que respecta a los plazos de ejecución, tal como se señala en el punto F de la memoria de planeamiento se establecen los siguientes:

- Presentación ante el Ayuntamiento de Pinto del Proyecto de Estatutos y Base de Actuación de la Junta de Compensación para todo el Sector 3-4: Un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Presentación del Proyecto de Urbanización: Dos meses desde la constitución de la Junta de Compensación correspondiente.

- Terminación de las obras de Urbanización: Tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Solicitud de recepción provisional de las obras de Urbanización: Dos años de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Iniciación de la edificación. La edificación se ejecutará simultáneamente, en cualquier caso, la ejecución de los elementos estructurantes del Plan Parcial, según plano de Plan de Etapas se llevará a cabo dentro de los dos primeros años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y siempre antes de la finalización de cualquier edificación.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito

Pinto, de  de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

STUDIO ECONOMICO FINANCIER

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento se exponen las evaluaciones económicas estimativas de ejecución material de las infraestructuras y obras complementarias que constituyen los distintos capítulos de inversión para la puesta en servicio del Sector 3-4.

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.

	<u>COSTE EN PTS.</u>	
Retirada de la capa vegetal (0,30 m.).....	40.008,00 m3 * 173 =	7.613.384.-
Desmonte.....	86.032,00 m3 * 461 =	39.660.752.-
Terraplenado.....	43.718,00 m3 * 645 =	28.198.110.-
Cajeado.....	20.564,00 m3 * 576 =	<u>11.844.864.-</u>
		87.317.110 pts.

2. RED VIARIA

Pavimento firme flexible en calzadas y aparcamientos..	23.368,60 m2 * 2.562=	59.870.353.-
Aceras de loseta hidráulica y bulevares con, bordillo.	14.874,50 m2 * 2.275=	33.839.488.-
Señalización.....		<u>3.592.000.-</u>
		97.301.841 pts.

3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Conducción de fundición dúctil zanja, relleno y p. especiales	300 178 ml.*9.500=	1.691.000
	200 809 ml.*6.500=	5.258.500
	150 1527 ml.*5.300=	8.093.100
(32 Ud.) llave de paso instalada.....	300 2 ud.*160.500=	321.000
	200 6 ud.*111.800=	670.800
	150 24 ud.*96.135=	2.307.240
(3 Ud.) Ventosas instalada...	200 1 ud.*105.200=	105.200
	150 2 ud.*105.200=	210.400
Acometida general 600.....		300.000
Hidrantes 150.....	8 ud.*108.113=	864.904
Anclajes.....	70 ud.* 9.300=	651.000
Acometidas.....	251 ud.*32.300=	<u>8.107.300</u>
		28.580.444 pts

4. RED DE RIEGO.

Red de riego de polietileno negro de 75 mm.	3.140 ml.* 1.670 =	5.243.800.-
Boca de riego	123 ud.* 10.400=	<u>1.279.200.-</u>
		6.523.000 pts

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

5. RED DE SANEAMIENTO.

Conducción tubular ó ovoide de hormigón, en zanjas, incluso cama de arena de miga y relleno incluso juntas, con profundidad média de 2,80 m.....

	300-796	ml.*	4.410=	3.510.360.-
	350-167	ml.*	4.695=	784.065.-
	400-418	ml.*	5.010=	2.094.180.-
	500-206	ml.*	5.800=	1.194.800.-
	600-492	ml.*	6.620=	3.257.040.-
Ovoide 1.050 * 700.....	188	ml.*	32.000=	6.016.000.-
Ovoide 1.350 * 900.....	113	ml.*	41.000=	4.633.000.-
Pozo de registro.....	81	ud.*	70.050=	5.674.050.-
Cámara de descarga.....	12	ud.*	126.000=	1.512.000.-
Sumideros.....	103	ud.*	54.900=	<u>5.654.700.-</u>
				34.330.195 pts

6. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Subterranización de red de media existente y nueva red de media tensión.....

	1.137	ml. *	6.700=	7.617.900.-
Red de baja tensión subterránea, conductor de aluminio y aislamiento de butil neopreno de sección 3(1*150/95) mm. AL.....	2*(3.048 ml)	ml) *	2.600=	15.849.600.-
Centro de transformación de 2 transformadores de 630 Kva. 5 ud. *			6.180.000=	<u>30.900.000.-</u>
				54.367.500 pts

7. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Centro de mando.....	3	ud.*	470.000=	1.410.000.-
Luminaria sobre báculo de 8 m. y lampara de V.S.A.P. 150 W.....	102	ud.*	100.810=	10.282.620.-
Luminaria sobre fuste de 4 m. y lampara de V.S.A.P. 150 W.....	58	ud.*	65.000=	3.770.000.-
Metro lineal de conductor de abastecimiento 3.826 ml.....	(4C)	ml) *	1.600=	6.121.600.-
Arqueta de paso de calzada.....	24	ud.*	20.000=	480.000.-
Arqueta de derivación.....	9	ud.*	10.000=	<u>90.000.-</u>
				22.154.220 pts

DILIGENCIA
 Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bién y fiélmente con el original al que me remito.
 Pinto, de de 20
 EL SECRETARIO

25 JUN 2002

8. TELEFONIA.

Canalización de 2 conductos de P.V.C. de 110 mm. en dado de hormigón, zanja y relleno.....	1.435 ml.*	2.180=	3.128.300.-
Canalización de 2 conductos de P.V.C. de 63 mm. en dado de hormigón, zanja y relleno.....	1.809 ml.*	2.100=	3.798.900.-
Acometida a red existente.....	1 ud.*	40.000=	40.000.-
Arqueta tipo H con armario I-600	25 ud.*	53.160=	1.329.000.-
Arqueta tipo M de acometida a parcelas.....	109 ud.*	3.900=	425.100.-
Arqueta tipo H de derivación..	4 ud.*	36.600=	146.600.-
Arqueta tipo D de acometida a viviendas multifamiliar.....	27 ud.*	45.500=	<u>1.228.500.-</u>
			10.096.400 pts

9. JARDINERIA, ZONAS VERDES Y ZONAS LIBRES PUBLICAS.

Zona verde y libre público	15.219,00 m2.*	2.500=	38.047.500.-
Zona de protección de la autovía.....	12.510,00 m2.*	1.200=	<u>15.012.000.-</u>
			53.059.500 pts

10. VARIOS.

Demoliciones.....	1.426,00 m3.*	925 =	1.319.050.-
Sustitución redes aéreas..			= 2.600.000.-
Demolición calzada acceso fábrica.....	2.968,00 m2.*	1.050=	<u>3.116.400.-</u>
			7.035.450 pts

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 JUN 2002

Diligencia...
aprobado inicial... Ayuntamiento Pleno en
Sesión de 8 de julio 1978

Pinto, a 28 de abril 1979

EL SECRETARIO



CUADRO RESUMEN

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de los distintos servicios especificados en este documento es el siguiente:

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	87.317.110.-
2. RED VIARIA.....	97.301.841.-
3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	28.580.444.-
4. RED DE RIEGO.....	6.523.000.-
5. RED DE SANEAMIENTO.....	34.330.195.-
6. RED DE ENERGIA ELECTRICA.....	54.367.500.-
7. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	22.154.220.-
8. TELEFONIA.....	10.096.400.-
9. JARDINERIA Y ZONAS VERDES.....	53.059.500.-
10. VARIOS.....	<u>7.035.450.-</u>

TOTAL.....400.765.660 pts

Dicho presupuesto de ejecución material supone la siguiente repercusión:

Por m2. de suelo bruto: 2.732 pts/m2.
Por m2. neto.....: 4.956 pts/m2.

LA PROPIEDAD

Inmobiliaria Egido, S. A.
P. P.



27 ~~MAR~~ ~~1988~~ Abril de 1.988

EL CARGO DE DILIGENCIA
REGISTRARIO

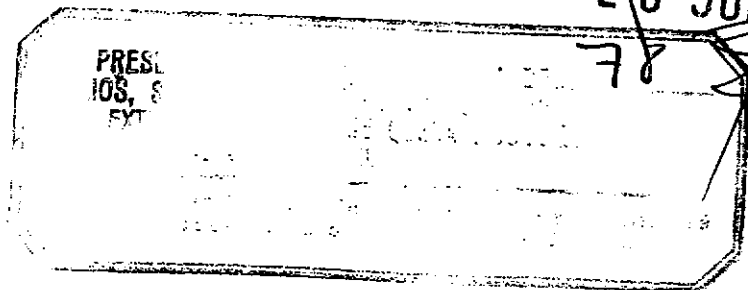
Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Pinto, de de 20

CARLOS SANCHEZ CACAS PROPIETARIO
Colegiado núm. 2.530

EL SECRETARIO

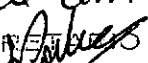
25 JUN 2002



Diligencia... Ayuntamiento Pleno en su sesión de 13 de diciembre 1978

Pinto, a 28 de abril 1979

EL SECRETARIO



INDICE DE PLANOS

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia
concuerta bién y fiélmente con el ori-
ginal al que me remito.

Pinto, de de 20

EL SECRETARIO

25 / 11 / 2002



<u>INDICE DE PLANOS.</u>	<u>ESCALA</u>
1. Localización, emplazamiento y relación con la ciudad.....	1/5.000
2.1. Delimitación sector de Plan General.....	1/2.000
2.2. Calificación de suelo del Plan General.....	1/5.000
2.3. Condicionantes de la estructura urbana de Plan General.....	1/4.000
3.1. Estado de la propiedad.....	1/1.000
3.2. Estado actual e infraestructuras.....	1/1.000
4.1. Planta general de la red viaria, perfiles longitudinales y secciones transversales....	1/1.000
4.2. Perfiles longitudinales y secciones transversales.....	1/1.000 1/100
4.3. Perfiles longitudinales y secciones transversales.....	1/1.000 1/100
4.4. Movimiento de tierras.....	1/1.000
5.1. Zonificación y usos pormenorizados.....	1/1.000
5.2. Usos en planta baja en edificación multifamiliar.....	1/1.000
6. Numeración de parcelas y manzanas.....	1/1.000
7. Alineaciones, rasantes, area de movimiento y altura de la edificación.....	1/1.000
8. Sistemas de espacios libres y equipamientos	1/1.000
9. Esquema de la red de riego.....	1/1.000
10. Esquema de abastecimiento.....	1/1.000
11. Esquema de saneamiento.....	1/1.000
12. Esquema de energía eléctrica.....	1/1.000
13. Esquema de alumbrado público.....	1/1.000
14. Esquema de telefonía.....	1/1.000
15. Plan de etapas.....	1/1.000

DILIGENCIA

Para hacer constar que esta fotocopia concuerda bien y fielmente con el original al que me remito.

Plato, de de 20

EL SECRETARIO

05 JUN 2009

CONVENIOS URBANÍSTICOS

**CONVENIO SUSCRITO CON LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-26**



Ayuntamiento de Pinto

CONVENIO MARCO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y ECONÓMICAS, REFERENTE A LA VIABILIDAD DEL TRASLADO DE LA FABRICA DE CHOCOLATES LOPEZ MOLTO, S.A., AL POLÍGONO INDUSTRIAL "PINTO ESTACIÓN"

En Pinto, a 9 de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

R E U N I D O S

De una parte:

DON ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, con D.N.I. nº 2.093.971 y vecino de Pinto.

De otra parte:

DON MANUEL LÓPEZ MOLTÓ, mayor de edad, con D.N.I nº 27.861.837, y vecino de Pinto, calle del Cristo nº 1.

Y de otra parte:

DON ANTONIO DÍAZ SÁNCHEZ, mayor de edad, con D.N.I nº 2.097.531, y vecino de Pinto, calle Edmundo Méric, nº 15, 1ªA,

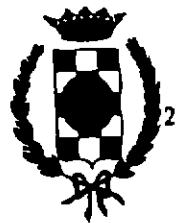
I N T E R V I E N E N

DON ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ, en su calidad de Alcalde-Presidente, representando al Ayuntamiento de Pinto.

DON MANUEL LÓPEZ MOLTÓ, como representante y debidamente apoderado, según consta en la documentación adjunta en el Anexo nº 5 del presente Convenio Marco, de la sociedad Chocolates López Moltó S.A., con domicilio social en la calle del Cristo nº 1, de la ciudad de Pinto.

DON ANTONIO DÍAZ SÁNCHEZ, como representante del Comité de Empresa de los trabajadores de la sociedad Chocolates López Moltó S.A., antes mencionada,

Los comparecientes, según intervienen, tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para la formulación de este documento y , a tal efecto y mediante el presente documento,



EX P O N E N

PRIMERO Que la sociedad Chocolates López Moltó S.A. está radicada en la actualidad en el solar sito en la confluencia de las calles República Argentina, del Cristo y la plaza de Jaime Méric, el cual se delimita en el plano que se acompaña como Anexo nº 1 al presente Convenio General, existiendo en dicha parcela una industria dedicada a la producción y envasado de chocolate, la cual emplea en la actualidad a 50 trabajadores.

Dicha industria está en funcionamiento en su actual ubicación desde el año 64.

SEGUNDO Que la evolución y el desarrollo urbanístico de la ciudad de Pinto, donde se ubica actualmente la empresa Chocolates López Moltó S.A., ha hecho que las instalaciones de la mencionada empresa se encuentren ubicadas en una zona del casco urbano de uso global residencial y dotacional, inserta en pleno casco histórico del municipio.

Esta circunstancia produce que su localización actual haya devenido inadecuada, ya que el funcionamiento de una industria de las características y de las dimensiones de la presente produce evidentes trastornos para una zona residencial totalmente consolidada.

TERCERO Que la localización expuesta en el apartado anterior genera una situación problemática tanto para la empresa, como para los ciudadanos que viven en su entorno, en un doble sentido: por una parte en lo referente a las difíciles condiciones de accesibilidad al recinto de la fábrica de los numerosos vehículos pesados que precisan de carga y descarga para garantizar el correcto funcionamiento de la fábrica, que hacen excesivamente complicada y peligrosa la circulación del resto de los vehículos y de los peatones en la zona.

CUARTO Que la actividad de la fábrica y sus instalaciones, precisan de modernización y de ampliación, buscando una proyección futura de crecimiento económico y empresarial. Que la empresa tiene previsto mantener la actual plantilla de trabajadores, e incluso ampliarla, en el caso de que se dieran las condiciones económico-empresariales que así lo aconsejaran. Las nuevas instalaciones de la fábrica se contrarán ubicadas en el Polígono Industrial de La Estación, de este municipio.

QUINTO Con el fin de adecuar tanto la catalogación de los edificios en los que se encuentra instalada la fábrica, como la calificación urbanística del solar a las nuevas circunstancias urbanísticas de la zona de la ciudad en la que se encuentra ubicada, de forma que se den soluciones a los problemas que en la actualidad genera la situación actual de la industria, y estando todo ello conciliado con la necesaria tutela y defensa de los puestos de trabajo existentes en la actualidad, por los cuales el Ayuntamiento se compromete a velar en todo momento, se suscribe este Convenio General, para además garantizar la presencia en las mejores condiciones posibles, de una empresa que por su volumen e importancia contribuye a la generación de riqueza en el municipio.



Ayuntamiento de Pinto

Por las consideraciones antes señaladas, el Excelentísimo Ayuntamiento de Pinto y la sociedad Chocolates López Moltó S.A. y el Comité de Empresa, han elaborado el presente Convenio General con la finalidad de posibilitar el traslado y construcción de una nueva fábrica que permita conseguir los objetivos antes anunciados, así como relanzar y perfeccionar la labor industrial que en la actualidad se realiza, lo que precisa un amplio consenso suscrito por voluntad de todas las partes, también entre los trabajadores y la empresa, que se expresa en los siguientes

A C U E R D O S

PRIMERO Que todas las partes se comprometen a potenciar y a cooperar en el buen fin y seguimiento de los acuerdos urbanísticos y económicos (Anexo nº 2: Convenio Urbanístico y Anexo nº 3: Estudio de Viabilidad Económica del Traslado) entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Pinto y la Empresa Chocolates López Moltó S.A., con el fin de que la nuevas instalaciones de la fábrica, en su futura ubicación, permita que la actual actividad industrial, más las posibles ampliaciones, puedan comenzar en las condiciones y plazos fijados en el Convenio Urbanístico y en el Estudio de Viabilidad Económico del Traslado, suscritos entre el Excelentísimo Ayuntamiento y la Empresa Chocolates López Moltó S.A.

SEGUNDO Que el Excelentísimo Ayuntamiento se compromete a recoger en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana la nueva calificación del solar que actualmente ocupan las instalaciones de la fábrica, calificación que deberá estar planteada de una manera compatible con las previsiones que, respecto al casco urbano histórico tiene el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

La calificación urbanística que se recogerá en la Modificación Puntual del Plan General será la de residencial, siendo los parámetros urbanísticos de la misma los que se recogen en la ficha de la unidad de gestión que se incluye en el Convenio Urbanístico que se adjunta como Anexo nº 2.

Así mismo, el Excelentísimo Ayuntamiento está interesado en adquirir los edificios que resulten definitivamente protegidos, y actualmente ocupan la fábrica, para lo cual, la cesión obligatoria que tienen que realizar los propietarios de la fábrica a favor del Excelentísimo Ayuntamiento, consistente en el 10% del aprovechamiento resultante de la nueva clasificación del solar, irá destinando a la adquisición de las mencionadas edificaciones, a falta de la valoración tanto de los mencionados edificios como de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento resultante (según la Ley del Suelo Estatal 6/98 y las Leyes del Suelo Autonómicas 9/95 y 20/97), así como de la liquidación entre ambas valoraciones.

TERCERO Que las plusvalías generadas a partir del Convenio Urbanístico irán destinadas a sufragar los gastos del traslado de la industria y la reestructuración de la Empresa, a lo cual se obliga Chocolates López Moltó S.A.



CUARTO Una vez aprobado este Convenio General, así como sus Anexos, y una vez que queden recogidas sus determinaciones en el Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la sociedad Chocolates López Moltó S.A. procederá a llevar a cabo la presentación del expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, así como procederá al traslado de la industria a su nueva ubicación.

El plazo máximo del traslado de la actividad será de 14 meses, al finalizar los cuales deberá estar en funcionamiento la misma de forma completa.

El calendario del traslado será, aproximadamente, el siguiente:

- | | | |
|----|---|---------|
| 1º | Firma del Convenio General y ratificación del mismo | 2 meses |
| 2º | Presentación del estudio técnico sobre estado de conservación actual de las edificaciones que componen el conjunto, así como de una tasación de la actuación urbanística a realizar | 15 días |
| 3º | Presentación del Proyecto de Parcelación y del Estudio de Detalle de la parcela residencial | 2 meses |
| 4º | Entrega y legalización de la nueva fábrica | 2 meses |
| 5º | Desalojo de la fábrica actual | 3 meses |
| 6º | Traslado a la nueva fábrica | 3 meses |
| 7º | Comienzo de la nueva actividad | 2 meses |

QUINTO Que la empresa Chocolates López Moltó S.A. se obliga al mantenimiento de la totalidad de los puestos de trabajo actualmente existentes, con las reconversiones previamente pactadas que sean necesarias, esenciales y convenientes, así como a la creación de los nuevos puestos de trabajo que fueran necesarios como consecuencia del traslado y posible ampliación de las instalaciones, los cuales se cubrirán preferentemente por personas empadronadas en el municipio de Pinto.

SEXTO Todas las partes se obligan a colaborar y participar en el proceso de traslado de la empresa, así como a una leal colaboración en el desarrollo de todos y cada uno de los aspectos establecidos en el presente Convenio General, así como en el Convenio Urbanístico (Anexo nº 2) y en el Estudio de Viabilidad Económica del Traslado (Anexo nº 3).

SEPTIMO El presente Convenio General, así como los dos Convenios Anexos, se tramitarán por el procedimiento previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid. Este Convenio Marco, con sus dos Convenios Anexos, tendrán que ser aprobados y ratificados por el Pleno Municipal para cobrar efectividad, quedando supeditados a dicha condición suspensiva.



Ayuntamiento de Pinto

OCTAVO Cuantos impuestos y gastos se devenguen por la ejecución del presente Convenio serán satisfechos por parte de la sociedad Chocolates López Moltó S.A., y asumiendo así mismo la indicada Sociedad la obligación de realizar las cesiones de los edificios que establece el Convenio Urbanístico, a través de escritura pública, libres de cargas y gravámenes, siendo también estos gastos por cuenta de la mencionada Sociedad.

Y para que así conste, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, firman las partes el Convenio Marco y sus Anexos, por triplicado, en la fecha y el lugar arriba indicados, ante mí La Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Pinto, que doy fe.

POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE-PRESIDENTE

POR EL AYUNTAMIENTO
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

POR LA EMPRESA

POR LOS TRABAJADORES



Ayuntamiento de Pinto

ANEXO Nº 2

CONVENIO URBANÍSTICO



INDICE DEL CONVENIO URBANÍSTICO

- 1 DATOS DE PARTIDA SOBRE LA PARCELA**
 - 1.1.- DATOS GENERALES SOBRE LA PARCELA
 - Superficie de parcela: 6.351,82 m²s
 - Superficie construida: 4.342 m²c
 - Ocupación: 70% aprox.
 - 1.2.- DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO: TÉCNICOS Y ECONÓMICOS
 - Técnicos
 - Económicos
- 2 DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA CON LA PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN (residencial)**
 - 2.1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - 2.2.- DATOS URBANÍSTICOS: Ficha urbanística
- 3 VALORACIONES**
 - 3.1.- VALORACIÓN DE LA PARCELA EN LA NUEVA SITUACIÓN PROPUESTA
 - 3.2.- CÁLCULO DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO
 - 3.3.1.- Según Reglamento de Planeamiento
 - 3.3.2.- Participación Municipal en las plusvalías generadas
 - 3.3.- CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS: BRUTA Y NETA
 - 3.4.- VALORACIÓN DEL TRASLADO DE LA FÁBRICA DE CHOCOLATE
- 4 ANÁLISIS COMPARATIVO Y BALANCE FINAL DE LA SITUACIÓN**



1

DATOS DE PARTIDA SOBRE LA PARCELA

1.1.- DATOS GENERALES SOBRE LA PARCELA CON LAS INSTALACIONES ACTUALES

- Superficie de parcela: 6.332 M2S
- Superficie construida: 4.342 M2C
- Ocupación: Aprox. un 70%

1.2.- DATOS DE PARTIDA PARA EL CÁLCULO: TÉCNICOS Y ECONÓMICOS

- **Técnicos:**
 - m2s por plaza de garaje: 25m2/splaza
 - m2c por vivienda: 90-100 m2c/viv.
 - m2s en planta baja para accesos (garajes y portales): 30% de la P.B.
 - m2s de zona verde por vivienda: 15 m2s/vivienda
 - Coef. paso m2const a m2util: 1 m2c = 1,2 m2u
- **Económicos:**
 - Precio m2c vivienda: 60.000 pts/m2c
 - Precio m2c garaje: 30.000 pts/m2c
 - Precio m2c trastero: 30.000 pts/m2c
 - Precio m2s zona verde: -
 - Precio m2c rehabilitación: -
 - Valor en venta de m2c vivienda: 145.000 pts/m2c
 - Valor en venta de m2c garaje: 1.100.000 pts/plaza
 - Valor en venta de m2c trastero: 500.000 pts/trastero

2

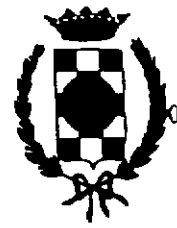
DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA CON LA PROPUESTA DE NUEVA ORDENACIÓN (residencial)

2.1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA : Ver Anexo nº 4

2.2.- DATOS URBANÍSTICOS CONDICIONANTES: Condiciones de la ordenación

Según en Plan General de Ordenación Urbana vigente, la catalogación que tiene el conjunto de las instalaciones de la fábrica de chocolate, no es del todo adecuada a la realidad de las edificaciones, ya que se encuentra catalogado todo el conjunto con idéntico grado, sin que se haga ninguna distinción entre lo que eran las antiguas instalaciones y una serie de añadidos que se le hicieron posteriormente en los años 70.

Debido a esto, y en base al estudio que ha presentado la propiedad sobre el estado actual de los edificios originales y de las ampliaciones, así como a las visitas que se han realizado a la fábrica, el Ayuntamiento ha decidido que es necesario reconsiderar la catalogación de los edificios, de tal forma que sea viable la



Ayuntamiento de Pinto

recuperación de los que estén en mejor estado, para incorporarlos al patrimonio municipal como equipamientos multifuncionales, así como para que los propietarios puedan consolidar los derechos patrimonializables que poseen sobre dicha parcela y poder proceder al traslado de la fábrica a las otras instalaciones que dicha empresa posee en Pinto.

En base a dicho estudio, el Ayuntamiento ha decidido que es imprescindible mantener como catalogados como de 3º orden las siguientes edificaciones:

- Edificio nº 27 del Catálogo, se mantiene como está.
- Edificio de ladrillo, en el interior de la parcela.
- Chimenea de ladrillo.

En el resto de la parcela, teniendo en cuenta las áreas indicadas en el plano Anexo nº 4 en las que sería viable proceder a la construcción de edificios residenciales, sería de aplicación la Ordenanza ZU-1, Casco Antiguo, en su grado 2º, en todas sus determinaciones, ordenando las alturas desde las edificaciones traseras, que contarán con cuatro (4) plantas, a las edificaciones delanteras, que contarán con tres (3) plantas. (ver plano de ordenación de la propuesta)

Así, el resumen aproximado de la actuación, sería el siguiente:

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PRIVADA:

- Edificaciones franja trasera:

Superficie ocupación:	1.544,00 m2s
IV plantas + B.C:	6.948,00 m2c residenciales

- Edificaciones franja delantera:

Superficie ocupación:	1.157,72 m2s
III plantas + B.C:	4.052,00 m2c residenciales

Total edificabilidad residencial: 11.000 m2c (110 viviend.)

- b/r mínimo 110 plazas de aparcamiento:	3.300 m2c
- b/r mínimo 110 trasteros:	1.100 m2c

Total edificabilidad b/r: 4.400 m2c de anex. a viv.



Ayuntamiento de Pinto

CESIONES AL AYUNTAMIENTO:

1º.- Según Reglamento de Planeamiento:

cómputo global de cesiones:
aprox. un 33% del suelo
ordenado.

- Zona Verde	Superficie:	2.355,86 m2s
Total Zona verde:		2.355,86 m2s de z. verde
- Zona pavimentada:		
	Superficie	415,74 m2s
Total zona pavimentada:		415,74 m2s de z. pavim.
- Dotaciones:		
- Edificio C	Superficie ocupación: II plantas + B.C.	346,79 m2s 693,78 m2c
- Edificio D	Superficie ocupación: I planta	501,71 m2s 501,71 m2c
- Edificio E	Chimenea	30,00 m2s
Total dotaciones		878,50 m2s dotacional 1.195,00 m2c dotacional
Total cesiones al Ayuntamiento:		2.355,86 m2s zona verde 1.195,00 m2c dotacional 415,74 m2s de zona pav.

Nota: la zona verde de SG mínima que habría que aportar según el nº de viviendas que se pueden construir es de 1.650 m2s. Hay que añadirle un 10% sobre la superficie total de la actuación como SL, que serían 560,8 m2s. En total serían 2.210,8 m2s.



Ayuntamiento de Pinto

2º.- Participación Municipal en las plusvalías generadas:

Las cesiones que el Ayuntamiento ha de recibir en concepto de participación en las plusvalías generadas, se valorarán, y se entregarán, bien en metálico o bien se acordará un compromiso de entrega de los edificios dotacionales rehabilitados y en perfecto estado para su uso, asumiendo los propietarios íntegramente el costo de los proyectos y de las obras, y entregando en metálico al Ayuntamiento la diferencia entre el coste de la rehabilitación de los edificios mencionados y la cantidad económica resultante de la participación del Ayuntamiento en dichas plusvalías. Así mismo ocurrirá con la entrega de las zonas verdes, debidamente urbanizadas, pavimentadas, amuebladas y ajardinadas, según proyecto que dirigirá el Ayuntamiento.

(*)NOTA: Se aporta cálculo aproximado de los costes de rehabilitación de los edificios mencionados, en el Anexo nº 6

Se valoran participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas en la cantidad de 100.000.000 pesetas, que irán destinados a la rehabilitación de:

- Edificio nº 27 del Catálogo.
- Edificio de ladrillo del interior de la parcela.
- Chimenea de la fábrica.
- Hermita del Cristo del Calvario.

VALORACIONES

3.1.- VALORACIÓN DE LA PARCELA EN LA NUEVA SITUACIÓN PROPUESTA

En base a los datos de cálculo técnico y económico, propuestos en el apartado 1 del presente Convenio, la valoración de la parcela según la nueva ordenación propuesta sería:

110 viviendas, con trastero y garaje x 16.000.000 pts =
1.760.000.000 pts

**TOTAL VALOR DE LA PARCELA
CON NUEVA ORDENACIÓN:**

1.760.000.000 pts

3



Ayuntamiento de Pinto

3.2.- CÁLCULO DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO

3.2.1.- Según Reglamento de Planeamiento:

Total cesiones al Ayuntamiento:	2.355,86 m2s zona verde
	1.195,00 m2c dotacional
	415,74 m2s de zona pav.

3.2.2.- Participación Municipal en las plusvalías generadas

Se valora la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas en la cantidad de 100.000.000 pesetas, que irán destinados a la rehabilitación de:

- Edificio nº 27 del Catálogo
- Edificio de ladrillo del interior de la parcela
- Chimenea
- Hermita del Cristo del Calvario

3.3.- CÁLCULO DE LA PLUSVALÍAS: BRUTA Y NETA

La plusvalía neta que recibe el propietario, será la diferencia entre la plusvalía bruta y las cesiones que ha de hacer al Ayuntamiento, es decir:

Plusvalía bruta: Valor de la parcela con nueva ordenación.

1.760.000.000 pts

Plusvalía neta: Plusvalía bruta menos participación del Ayto. en la plusvalía bruta:

1.760.000.000 pts - 100.000.000 pts = 1.660.000.000 pts

PLUSVALÍA NETA DE LA PROMOCIÓN = 1.660.000.000 pts

Valor de repercusión del suelo s/ plusvalía: Aprox. un 28%

VALOR PLUSVALÍA BRUTA DE LA VENTA SUELO= 492.800.000 PTS
Valor de repercusión del m2c bruto= 44.800 pts/m2c

VALOR PLUSVALÍA NETA DE LA VENTA SUELO= 464.000.000 PTS
Valor de repercusión del m2c neto = 42.180 pts/m2c



Ayuntamiento de Pinto

3.4.- VALORACIÓN DEL TRASLADO DE LA FÁBRICA DE CHOCOLATE

Coste del traslado de la fábrica =	420.000.000 pts
5% de margen sobre el coste del traslado =	21.000.000 pts
Posibles Impuestos Municipales de Plusvalía=	25.000.000 pts
TOTAL GASTOS DE TRASLADO =	466.000.000 PTS

Nota: Se hará la liquidación correspondiente al Impuesto de Plusvalía y será ajustará el cálculo del Coste Total del Traslado a la cantidad final del mismo (% sobre el Valor Catastral).

4 ANÁLISIS COMPARATIVO Y BALANCE FINAL DE LA SITUACIÓN

Si comparamos los gastos que va a tener la sociedad Chocolates Lopez Moltó S.A por el traslado de la fábrica de sus actuales instalaciones a las que dicha empresa tiene en el Polígono Industrial de la Estación, en el plazo previsto de 14 meses desde la firma del presente Convenio, con la plusvalía que va a recibir dicha empresa por la venta de la parcela al promotor que la ejecute, vemos que la diferencia entre ambas es no significativa (2.000.000 pesetas sobre 464.000.000 pesetas), por lo cual podemos entender que el balance entre ambas es igual a 0.

En cualquier caso, y dependiendo de la liquidación final del pago del Impuesto de Plusvalía Municipal, se ajustará el balance final, de tal forma que pueda aproximarse lo más posible a balance 0.

Y para que así conste, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, firman las partes el Convenio Marco y sus Anexos, por triplicado, en la fecha y el lugar arriba indicados, ante mi La Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Pinto, que doy fe.

POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE PRESIDENTE

POR EL AYUNTAMIENTO
LA SECRETARIA ACCIDENTAL

POR LA EMPRESA

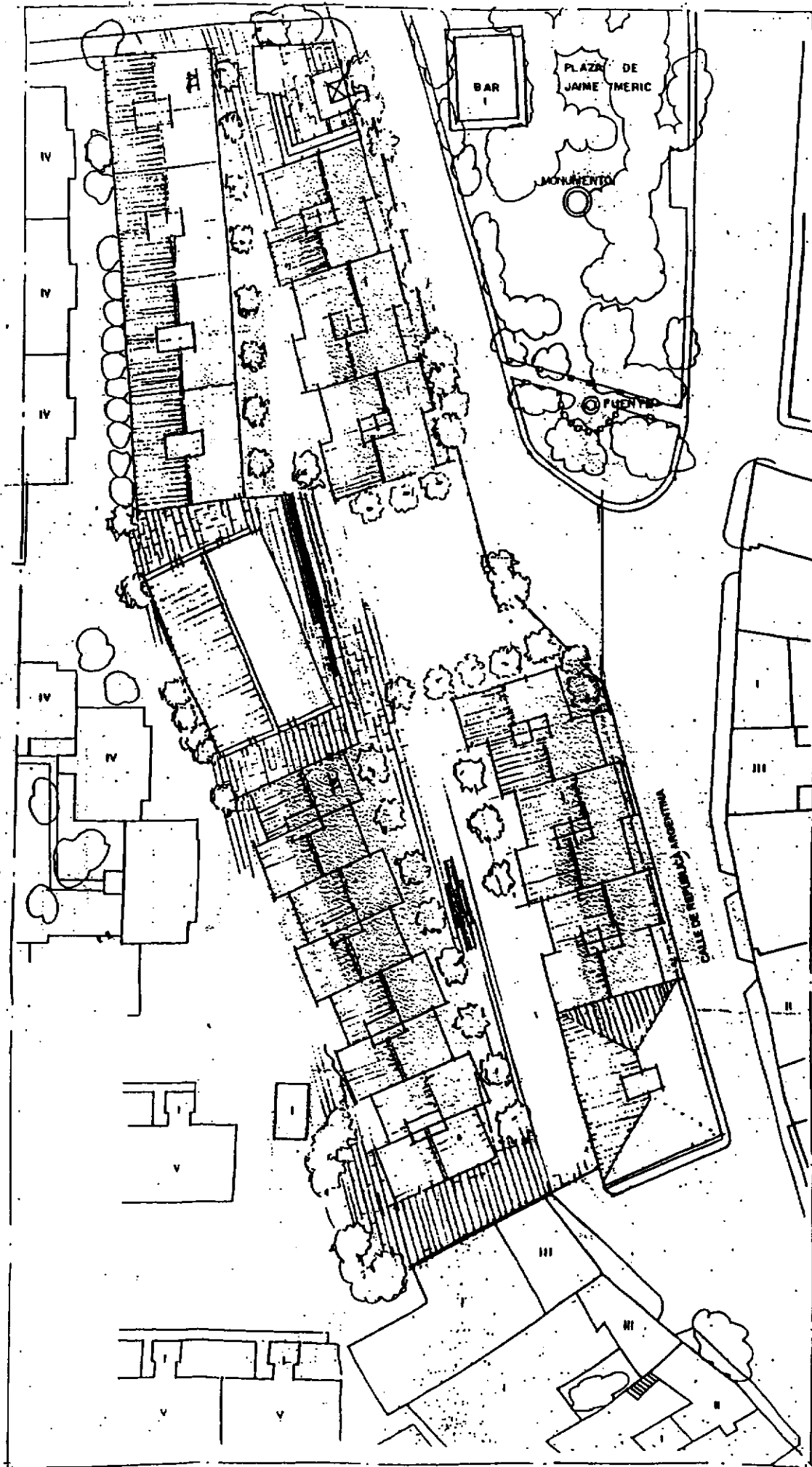


Ayuntamiento de Pinto

ANEXO Nº 4

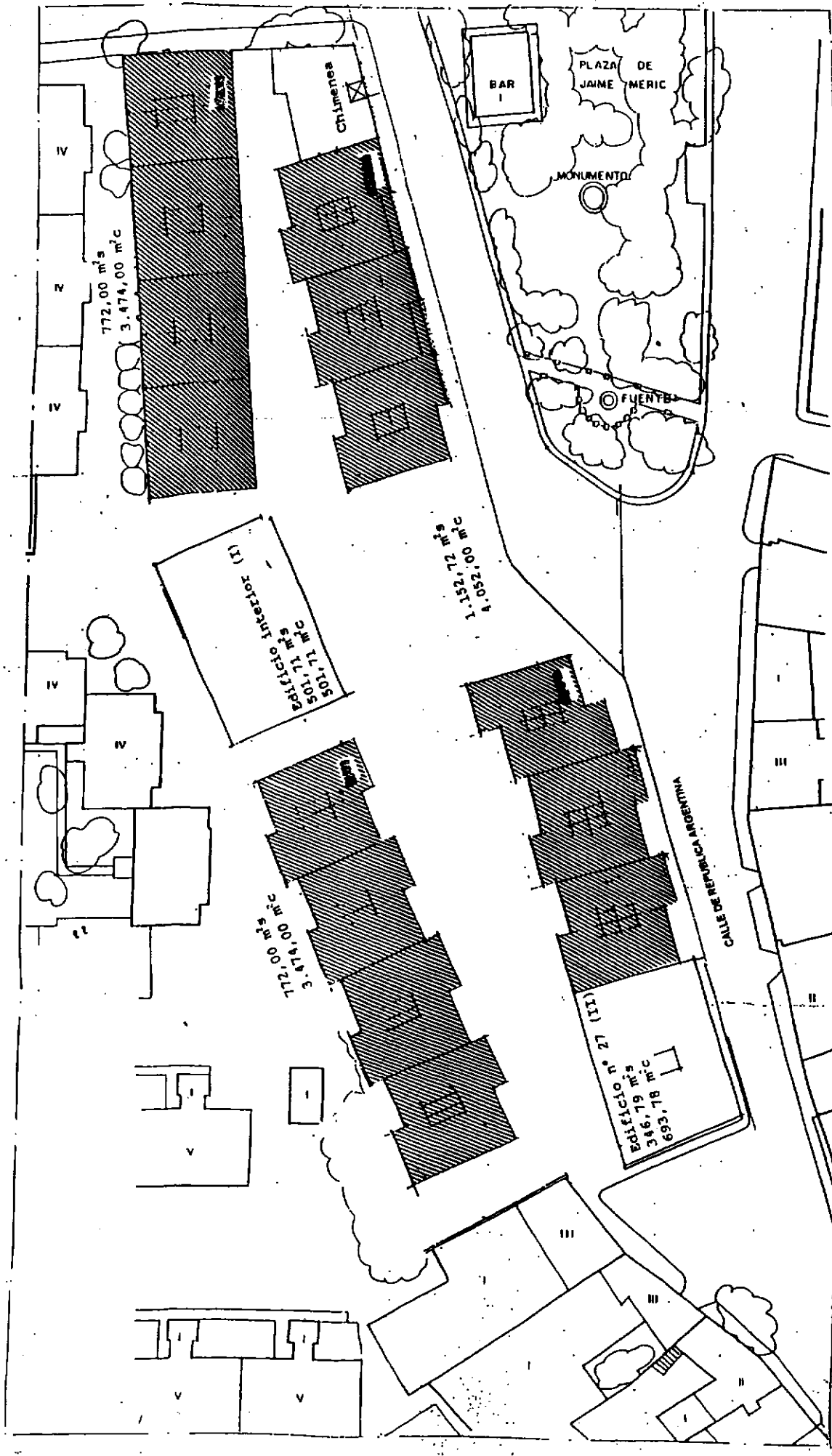
**EDIFICIOS Y PARTES DE LAS INSTALACIONES DE LA FÁBRICA QUE
HAN DE QUEDAR CATALOGADOS.**

ANTEPROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE.



SITUACION:	
C/ CRISTO, 1	28.320. PINTO, MADRID.
ESCALA:	
1/1000	
FECHA:	
NOVIEMBRE - 1.996	

PROYECTO: AVANCE DE ESTUDIO DE DETALLE 11.000 m2 DE EDIFICABILIDAD - 110 VIVIENDAS
AYUNTAMIENTO DE PINTO SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



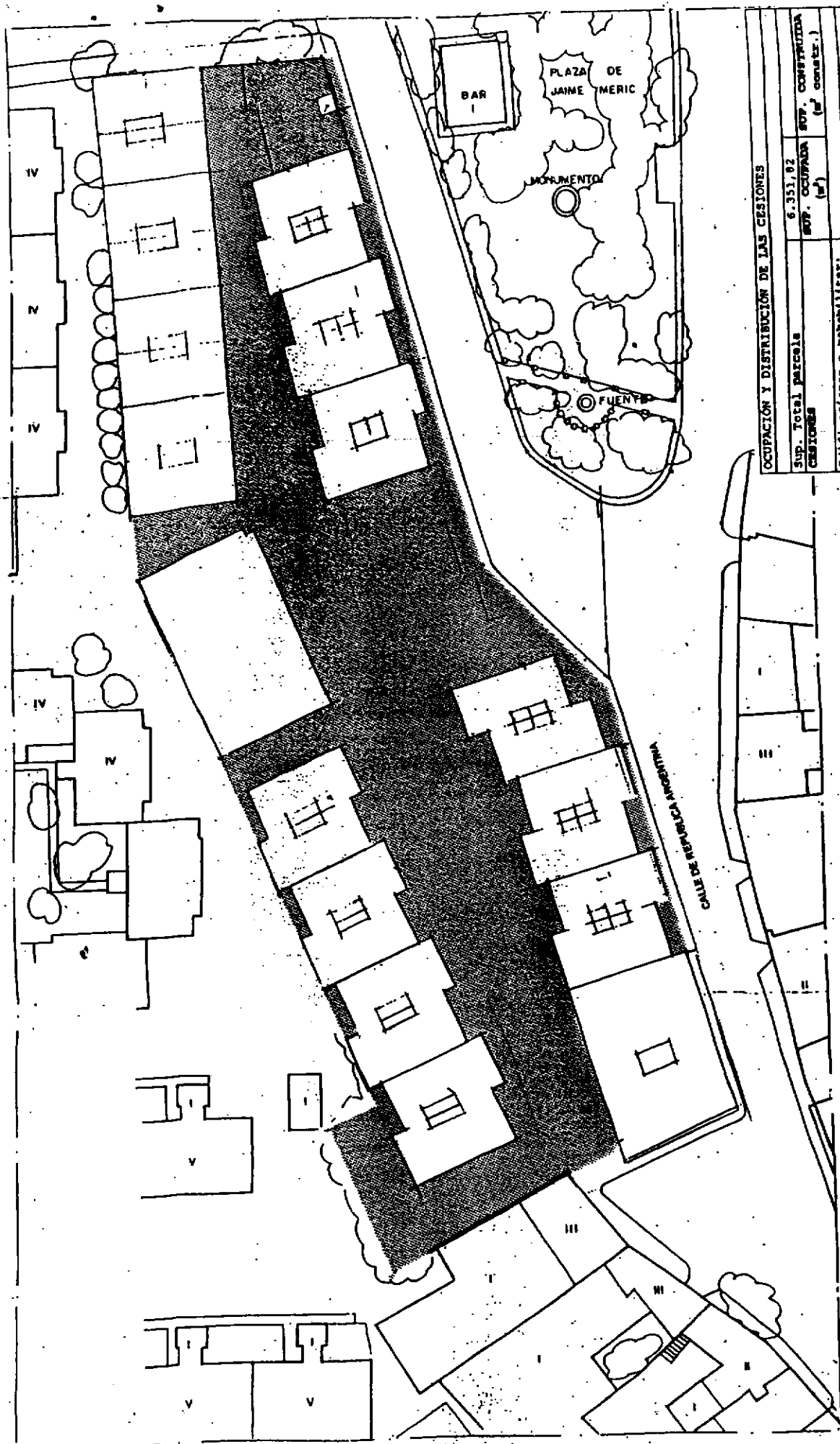
SITUACION:
C/ CRISTO, 1
28.320, PINTO, MADRID.

ESCALA:
1/500

FECHA:
NOVIEMBRE-1968

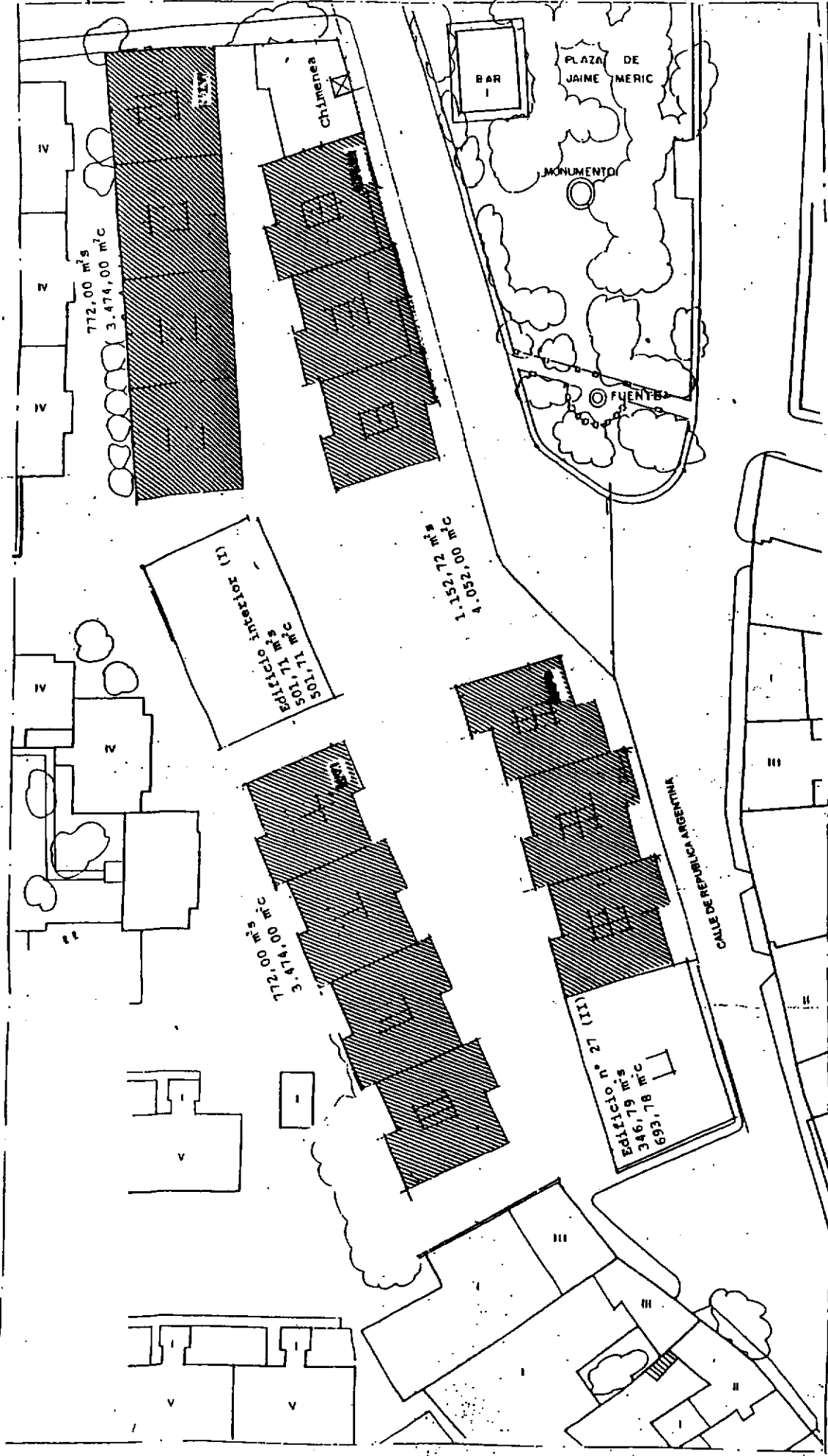
PROYECTO:
AVANCE DE ESTUDIO DE DETALLE
11.000 m² DE EDIFICABILIDAD - 110 VIVIENDAS

AYUNTAMIENTO DE PINTO
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES



OCCUPACION Y DISTRIBUCION DE LAS CESIONES

Sup. Total parcela	6.351,82	Sup. Ocupada	Sup. Construida
CESIONES	(m ²)	(m ²)	(m ² constr.)
Edificaciones a rehabilitar:			
Chimeneas (I)	30,00		693,78
+ Encuadre previsto	346,79		501,71
Edif. N° 27 (II)	501,71		1.195,49
Edif. Interior (I)	878,30		
Total	2.355,86		
Zonas Verdes	415,74		
Zonas pavimentadas			
Total Zonas Ajardinadas,	2.771,50		
Pavimentadas y De Paseo			
TOTAV. CESIONES	3.690,10		



SITUACION:
 C/ CRISTO, 1
 28.320. PINTO. MADRID.

ESCALA:
 1/800

FECHA:
 NOVIEMBRE. 1.998

PROYECTO:
 AVANCE DE ESTUDIO DE DETALLE
 11.000 m² DE EDIFICABILIDAD - 110 VIVIENDAS

AYUNTAMIENTO DE PINTO
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

**CONVENIO SUSCRITO CON LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-20 (Antigua UA47)**



Ayuntamiento de Pinto

AYUNTAMIENTO DE PINTO
1 2 NOV 1997
Escritura nº
Salida nº 10182

U.A. 47

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de Octubre de 1.997, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe del borrador del acta, y dice:

- CONVENIO URBANISTICO Y OTROS ACUERDOS RELATIVOS A LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 47 DEL P.G.O.U.

* El Sr. Secretario da lectura del convenio indicado que dice:

En Pinto, a 27 de octubre de 1.997, reunidos de una parte D. Nicolás Fuster Junquera, con D.N.I. nº 1.494.963 y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, calle Juan Bravo, 25, 1º izq. B, Dña. Paloma Concepción Casado Creus, con D.N.I. nº 802.739 Q y domicilio en Madrid en el Paseo de la Habana nº 141 C.P. 28036 y Dña. Sonia María Casado Creus, con D.N.I. nº 5.394.070 H y domicilio en Madrid C/Claudio Coello nº 130 C.P. 28006.

De otra parte: D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, Alcalde Presidente del Ilmo Ayuntamiento de Pinto.

El primero actúa en su propio nombre y derecho, Dña. Paloma Concepción Casado Creus y Dña. Sonia María Casado Creus actúan en nombre y representación de VEGAPIN, S.L. según se acredita con escritura de poder de fecha 22 de Mayo de 1.997 otorgada ante notario D. Miguel Rubio Otaño con nº de protocolo 1.418 que se adjunta a este documento.

D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de Pinto.

Ambas partes de común acuerdo y con la indicación por parte del Sr. Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Pinto de que los acuerdos a los que se llegue en este documento deberán ser ratificados por el Pleno para tener su plena eficacia,

MANIFIESTAN:

PRIMERO: Que D. Nicolás Fuster Junquera y Vegapin, S.L. son los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación señalada como nº 47 en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Pinto.

SEGUNDO: El Ayuntamiento de Pinto en este momento tiene aprobado inicialmente un proyecto de Reparcelación en el que se actúa por el sistema de cooperación cuya fase de alegaciones ha finalizado.



Ayuntamiento de Pinto

TERCERO: Que por D. Nicolás Fuster Junquera se han presentado alegaciones al citado proyecto de reparcelación.

CUARTO: Que D. Nicolás Fuster Junquera tiene presentados tres recursos contenciosos administrativos contra la aprobación del cambio de sistema de actuación en la Unidad de Actuación nº 47, que se tramitan en el Tribunal Superior de Justicia bajo el nº 3013/96 por estar acumulados los tres recursos.

Ambas partes están dispuestas a solucionar sus diferencias y en atención a ello, llegan al siguiente principio de acuerdo en base a las siguientes,

CLÁUSULAS:

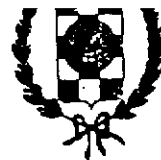
PRIMERA: El Ayuntamiento de Pinto se compromete a cambiar el sistema de actuación de la U.A. 47 de sistema de cooperación a sistema de compensación .

SEGUNDA: Los gastos que el Ayuntamiento de Pinto ha realizado en la redacción del Proyecto de Reparcelación así como en el Proyecto de Urbanización que se encuentra en redacción, serán abonados por D. Nicolás Fuster Junquera y Vegapin S.L y quedan cuantificados en 8.779.780 -pts., cantidad que será ingresada a favor del Ayuntamiento de Pinto en la Depositaria Municipal en el plazo de quince días a contar desde la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno del cambio de actuación en la Unidad de Actuación 47.

TERCERA: Los propietarios del suelo se comprometen a realizar íntegramente las obras de urbanización del parque previsto en el Plan General de Ordenación Urbana colindante con la Unidad de Actuación nº 47 que tiene una superficie de 32.830 m² mediante la previa presentación de un proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización que se presente en el Ayuntamiento de Pinto para acometer las obras del parque, será consensuado con los Servicios Técnicos Municipales. El coste total del mismo no será superior, en ningún caso, a 150.000.000.-pts.

Todo el coste de redacción del proyecto, así como de ejecución, será abonado por los propietarios y con el objetivo, de que se lleve a cabo conforme a este acuerdo, los propietarios presentarán en el Ayuntamiento de Pinto un Aval Bancario a favor del mismo por importe de 150.000.000.-pts.- en el plazo de cuarenta y cinco días, contados a partir de la aprobación por el Pleno del cambio en el sistema de actuación de la repetida Unidad de Actuación nº 47.



Ayuntamiento de Pinto

La ejecución del proyecto de urbanización del parque será como máximo de doce meses, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

CUARTA: Los propietarios de los terrenos de la Unidad de Actuación nº 47 consideran, que el uso hotelero que está previsto actualmente en dicha unidad de actuación, no se corresponde con las necesidades del municipio de Pinto y entendiendo el Ayuntamiento de Pinto que esta manifestación está justificada, se acuerda que, previo los trámites que correspondan, se realizará una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, por la cual el aprovechamiento hotelero actual será sustituido por un aprovechamiento residencial.

La modificación a la que se ha hecho referencia anteriormente, se concretará en la parcela dotacional privada de 5.000 m², donde existe un aprovechamiento de uso hotelero de 7.500 m².

De los 5.000 m² de la parcela dotacional privada, 2.000 m² se convertirán en dotacional pública, que serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Pinto, incluida la vivienda que se encuentra construida en el interior de los indicados 2.000 m².

El resto de la parcela de 3.000 m² serán de uso residencial con un aprovechamiento de 6.609 m².

Se adjunta plano donde se grafia expresamente lo anteriormente indicado.

QUINTA: Los propietarios del terreno, de acuerdo con la Ley, cederán al Ayuntamiento de Pinto el 10% del aprovechamiento medio de toda la unidad de actuación nº 47 incluido el 10% de la parcela de 3.000 m² cuyo uso se modificará de hotelero a residencial.

SEXTA: El propietario del suelo D. Nicolas Fuster Junquera abonará al Ayuntamiento de Pinto la cantidad de 9.320.000,-pts. con destino a las obras que se realicen en la parcela de 2.000 m² donde está ubicada una edificación, y que, como consecuencia de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, será rehabilitada por el Ayuntamiento de Pinto. Esta cantidad de 9.320.000,-pts. será ingresada en la Depositaria Municipal en el plazo de 15 días a contar desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

SÉPTIMA: Los propietarios de suelo, aceptan expresamente la cesión de suelo para parque contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al parque público, cuya superficie es de 32.830 m².



Ayuntamiento de Pinto

OCTAVA: Los propietarios de suelo se comprometen a presentar el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación nº 47, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación nº 47 y el Proyecto del Parque Público en el plazo de 60 días desde la aprobación del cambio de sistema de actuación.

NOVENA: Manifiestan los propietarios que la situación de partida de los mismos, de conformidad con la ficha urbanística, es la siguiente:

Aprovechamiento residencial.

- $47.222,4 \text{ m}^2 - 6.609,4 \text{ m}^2 = 40.615 \text{ m}^2$ de uso residencial
El aprovechamiento residencial de la Unidad, una vez realizadas las cesiones es de:
- $40.615 \text{ m}^2 \times 0,90 = 36.553,5 \text{ m}^2$

Cuya proporción de conformidad a los derechos que cada uno tiene sobre el suelo es la siguiente:

Sr. Fuster: $36.553,5 \text{ m}^2 \times 0,61145 = 22.350,64 \text{ m}^2$
Vegapin, S.L.: $36.553,5 \text{ m}^2 \times 0,38855 = 14.202,86 \text{ m}^2$
Ayuntamiento: $4.061,5 \text{ m}^2$

Aprovechamiento hotelero.

Cuya proporción de conformidad a los derechos que cada uno tiene sobre el suelo es la siguiente:

- $7.500 \text{ m}^2 \times 0,90 = 6.750 \text{ m}^2$

que se repartirán de la siguiente manera:

Sr. Fuster: $6.750 \text{ m}^2 \times 0,61145 = 4.127,29 \text{ m}^2$
Vegapin S.L. $6.750 \text{ m}^2 \times 0,38855 = 2.622,71 \text{ m}^2$
Ayuntamiento: 750 m^2

DÉCIMA: Los compromisos asumidos por las personas firmantes con el Ayuntamiento de Pinto del presente convenio le será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

DÉCIMO-PRIMERA: Los propietarios del suelo, en este acto, se comprometen a desistir de los recursos presentados contra el Ayuntamiento de Pinto y a retirar las alegaciones presentadas contra el proyecto de reparcelación, el mismo día en que el Ayuntamiento de Pinto apruebe definitivamente el cambio de sistema de actuación.



Ayuntamiento de Pinto

DECIMO-SEGUNDA: Este acuerdo de intenciones para tener efectividad, deberá ser aprobado por el Pleno Municipal.

DECIMO-TERCERA: En todo lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística Autónoma y Estatal que resulte de aplicación.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este documento en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento del mismo, ante mi el Secretario del Ayuntamiento de Pinto que doy fe."

Seguidamente el Sr. Secretario da lectura de la propuesta del Concejal de Urbanismo que dice:

"Visto el texto del convenio urbanístico por el Alcalde con los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto y D. Nicolás Fuster Junquera y Vegapin S.L.:

Y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, vistos los informes jurídico y técnico obrantes en el expediente.

Vengo a proponer al Pleno de la Corporación que adopte acuerdo en el sentido siguiente:

PRIMERO.- Dejar sin efecto la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación mediante sistema de cooperación para la ejecución de la Unidad de Actuación nº 47 del P.G.O.U., de Pinto.

SEGUNDO: Comunicar dicho acuerdo al Equipo Técnico que elabora el proyecto de reparcelación para sus efectos oportunos.

TERCERO: Aprobar inicialmente el convenio urbanístico suscrito con fecha veintisiete de octubre entre el Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Pinto, D. Nicolás Fuster Junquera y Vegapin, S.L.

CUARTO: Modificar el sistema de actuación pasando de cooperación a compensación de conformidad con el sistema establecido en la ficha de la Unidad de Actuación en el P.G.O.U.

QUINTO: Someter a información Pública por el plazo de quince días, el texto íntegro del convenio urbanístico de referencia, conjuntamente con el acuerdo de modificación del sistema de actuación, mediante su publicación en el BOCM y en un periódico de difusión en la Provincia."



Ayuntamiento de Pinto

Constan en el acta las intervenciones.

Votan a favor los señores Fernández González, Bañuelos Gonzalo, González Gutiérrez, del Río López, Frutos García, Corrales Romero, Dña. Alita Camacho, Dña. Sacramento Rodríguez, Manzano Zamora, Lozano Bailón, Dña. Gloria Razabal, Campos Garabato, Martínez Mezcua y Dña. Margarita Guerrero, Se abstienen los señores, Valdés García, Lopez Madera, Garrido Garcia, Gómez Carretero por lo que por mayoría absoluta se acuerda:

PRIMERO.- Dejar sin efecto la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación mediante sistema de cooperación para la ejecución de la Unidad de Actuación nº 47 del P.G.O.U. de Pinto.

SEGUNDO: Comunicar dicho acuerdo al Equipo Técnico que elabora el proyecto de reparcelación para sus efectos oportunos.

TERCERO: Aprobar inicialmente el convenio urbanístico suscrito con fecha veintisiete de octubre entre el Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Pinto, D. Nicolás Fuster Junquera y Vegapin, S.L.

CUARTO: Modificar el sistema de actuación pasando de cooperación a compensación de conformidad con el sistema establecido en la ficha de la Unidad de Actuación en el P.G.O.U.

QUINTO: Someter a información Pública por el plazo de quince días, el texto íntegro del convenio urbanístico de referencia, conjuntamente con el acuerdo de modificación del sistema de actuación, mediante su publicación en el BOCM y en un periódico de difusión en la Provincia.

Lo que, previo el cúmplase de la Alcaldía traslado a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos, previéndole que contra el presente acuerdo cabe Recurso Contencioso ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, con arreglo al artículo 58 de la Ley de la Jurisdicción, de 27 de Diciembre de 1.956, debiendo en tal caso previamente advertir a este Ayuntamiento de su intención de interponer el indicado recurso, pudiendo utilizar cualquier otro que crea conveniente.



D. NICOLAS FUSTER JUNQUERA
C/JUAN BRAVO, 25 - 1º IZDA. B
28006 MADRID



PERFECCIONAMIENTO AL CONVENIO SUSCRITO ENTRE AYUNTAMIENTO DE PINTO Y LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION SEÑALADA COMO Nº 47 EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO EL 27 DE OCTUBRE DE 1997.

DE UNA PARTE: D. ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ, Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Pinto.

DE OTRA PARTE: D. NICOLAS FUSTER JUNQUERA; y D^a. PALOMA CONCEPCIÓN y D^a. SONIA M^a CASADO CREUS, estas últimas en nombre y representación de la mercantil VEGAPIN, S.L. según se acredita mediante escritura de poder de fecha 22 de mayo de 1997 otorgada ante el Ilustre Notario D. Miguel Rubio Otaño con el número 1418 de su Protocolo.

INTERVIENEN

El primero actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de Pinto; y los segundos además en representación de la Comunidad NICOLAS FUSTER JUNQUERA Y VEGAPIN, S.L., C.B.

EXPONEN

I.- Que tienen suscrito un Convenio Urbanístico relativo a la ejecución de la U.A. 47 del PGOU de fecha 27 de octubre de 1997.

II.- Que para el perfeccionamiento del Convenio en cuanto al contenido de sus cláusulas quinta, sexta y novena y para dar mejor y más rápido cumplimiento al mismo suscriben el presente anexo al mismo de conformidad con lo siguiente:



PRIMERO.- NICOLAS FUSTER Y VEGAPIN, S.L., como quiera que han suscrito determinados acuerdos con un tercero para promover la U.A. 47, han constituido una Comunidad de Bienes denominada NICOLAS FUSTER Y VEGAPIN, S.L., C.B. con el fin de hacer innecesario la constitución de Junta de Compensación y el Proyecto de Compensación por pertenecer la U.A. 47 a un sólo propietario constituido por dicha comunidad, agilizando los trámites urbanísticos.

SEGUNDO.- Que realizado un levantamiento topográfico completo de la superficie privada de la U.A. 47 la superficie correcta es 58.809 m2 suelo, que por ello la cláusula novena del citado Convenio Urbanístico queda definitivamente ajustada de la siguiente manera:

Aprovechamiento residencial:

Edificabilidad total: 47.635,3 m2 techo residencial.

Aprovechamiento hotelero: 7.500 m2 x 0,705 m2 techo de uso y tipología edificatoria característicos = 5.228 m2 techo de uso tipología edificatoria característicos / 0.8 m2 techo residencial = 6.609,38 m2 techo residencial.

$$47.635,3 - 6.609,4 = 41.025,9 \text{ techo residencial}$$

Edificabilidad residencial 41.025,9 m2 techo residencial

Edificabilidad dotacional privada 7.500 m2 de techo dotacional equivalente por homogeneización a 6.609,4 m2 techo residencial libre.

La cesión de los derechos del 10% al Ayuntamiento se realizará conforme a lo prevista en la cláusula 5ª del citado Convenio adjudicándole al mismo el 10% de la edificabilidad total.



TERCERA.- Que se ha aportado según lo acordado debidamente consensuada la siguiente documentación urbanística:

1º Estudio de detalle y proyecto de compensación de la U.A. 47
ajustado a las recomendaciones realizadas por los técnicos municipales.

2º Proyecto de Urbanización de viales perimetrales de la U.A. 47

En dichos proyectos se han hecho los ajustes propuestos por los técnicos municipales, incluyendo el trazado de la c/Veguilla.

3º Proyecto de Urbanización del Parque:

De conformidad con el Convenio Urbanístico, la propiedad abonó en su día los gastos que esta Corporación había devengado en la redacción del proyecto de urbanización del parque público redactado por el arquitecto D^a. Marta Maíz por encargo directo de la Corporación, encargándose la propiedad de presentar el proyecto que considerara más oportuno.

Comoquiera que el mencionado proyecto de urbanización de parque público redactado por la arquitecta D^a Marta Maiz ha sido conforme con los servicios técnicos municipales, los propietarios del terreno presentan dicho documento dando cumplimiento a la cláusula OCTAVA del convenio. Habida cuenta que dicho proyecto fue contratado por el Ayuntamiento, en caso de discrepancias, adaptaciones o modificaciones, será el Ayuntamiento quien solicite a la técnica redactora, sin cargo alguno para los propietarios, las modificaciones que fueran necesarias.

No obstante todo lo anterior, la dirección facultativa será llevada a cabo por los técnicos que designe libremente la propiedad.

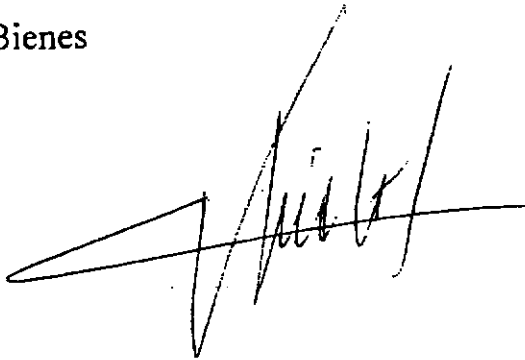
La cláusula tercera del convenio fija el límite máximo del coste total a asumir por los propietarios por todos los conceptos en relación a la construcción del Parque en 150.000.000 Pts. Las partes firmantes de este perfeccionamiento ratifican que cualquier coste que exceda del anteriormente citado importe será asumido íntegramente por el Ayuntamiento.

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización del mencionado parque, se establecerán reuniones de seguimiento y control a las cuales asistirá un técnico designado y contratado a su cargo por el Ayuntamiento.

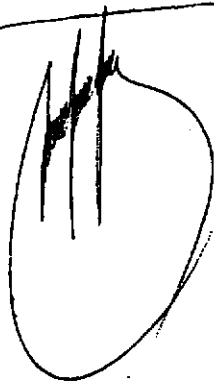
Y en prueba de conformidad suscriben el presente documento en Pinto
a 16 de abril de 1998.

ANEXOS.- Estatutos Comunidad de Bienes

Tabara Casado

A handwritten signature in black ink, consisting of several sharp, angular strokes.

Isabel Casado

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded loop at the bottom and several vertical strokes above it.

**CONVENIO SUSCRITO CON LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-52**



Ayuntamiento de Pinto

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO EN EL AMBITO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL "MAHOU" SITUADO EN EL KM. 0,7 DE LA CRTA. SAN MARTIN DE LA VEGA C/V A LA AUTOVIA DE ANDALUCIA

En PINTO (Madrid), a 8 de Noviembre de 2000

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, con DNI nr. 2.093.971, y vecino de PINTO.

Y DE OTRA:

D. ANTONIO AGUSTIN SAINERO MARTIN, mayor de edad, industrial, casado, domiciliado en PINTO Crta. Pinto a San Martín de la Vega Km. 0,7 provisto de NIF nr. 2.204.298-R.

INTERVIENEN

D. Antonio Fernández González, en su calidad de **ALCALDE PRESIDENTE**, representando al **AYUNTAMIENTO DE PINTO**.

D. Antonio Agustín Sainero Martín, en nombre y representación de sus padres **D. Antonio Sainero Fernández** y **Dª Florencia Martín Fernández**, domiciliados en PINTO Crta. Pinto a San Martín de la Vega Km. 0,7. con NIF Nrs. 885.568-E y 904.215-Q, respectivamente.

Ejerce su representación en virtud de poder especial otorgado por **D. Antonio Sainero Fernández**, ante el Notario de Villacarrillo (Jaén) **D. Angel Cesar Díez Gimenez** el día 19 de octubre de 2000, bajo Nr. de su Protocolo 1154/00. Así como el otorgado



Ayuntamiento de Pinto

por D^a Florencia Martín Fernández, ante el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño el día 24 de octubre de 2000, bajo Nr. de su Protocolo 3928/00.

Las facultades expresas otorgadas en los citados poderes son: "Aceptar y firmar con el Ayuntamiento de Pinto (Madrid) un convenio urbanístico de planeamiento, en los términos y condiciones que estime convenientes, sobre la finca propiedad de los poderdantes, sita en dicho municipio, en Crta. San Martín de la Vega Km. 0,7, inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto, al Tomo 776, Libro 274 de Pinto, Folio 82, Finca Nr. 18.362, inscripción 1^a...

Copia autorizada de los descritos poderes especiales quedan unidas a este documento como Anexo I, inseparable del mismo.

EXPONEN

I

Que D. Antonio Sainero Fernández y su esposa D^a Florencia Martín Fernández, son dueños de pleno dominio en virtud del título que se indica, de la siguiente Finca, ubicada en esta localidad:

"Complejo Industrial en término municipal de Pinto (Madrid), carretera de San Martín de la Vega, Km. 0,700. Ocupa una superficie de treinta y un mil quinientos ochenta y ocho metros, ochenta decímetros cuadrados aproximadamente, conteniendo dentro de su perímetro diversas naves industriales y edificaciones.
Linda: al frente con la crta. De Pinto a San Martín de la Vega, por donde tiene su acceso; derecha entrando, con la carretera N-IV de Madrid a Andalucía y zona verde; izquierda, con zona de paso de la finca de "Pilotes Franklin"; y fondo, con finca de D. Luis Muñoz Zapata"

Título: Les pertenece conforme a escritura pública de agrupación de fincas y declaración de obra nueva otorgada por el citado matrimonio ante el Notario de Madrid D. Pedro F. Conde Martín de Hijas el 25 de Mayo de 1988, bajo Nr. de su Protocolo 1.222/88

Como Anexo II se acompaña copia de la citada escritura.

II

Que la citada parcela es la finca catastral Nr. 1651201, con una superficie total de 28.025 m², superficie que es la considerada a todos los efectos del presente Convenio



Ayuntamiento de Pinto

Urbanístico, por cuanto la expresada en el título recogido en la estipulación anterior no tuvo acceso a inscripción registral (figuran inscritos 27.025, 80 m²) por falta de previa inscripción.

Calificación urbanística: La parcela descrita se encuentra calificada dentro de la Norma Urbanística Z.U.I. 4 Grado 1º del vigente P.G.O.U. de Pinto, la cual regula la edificación en zonas industriales aisladas que no constituyen polígonos industriales.

El P.G.O.U. considera esta zona como área de conservación de volumen, admitiendo en su grado 1º, la transformación en un conjunto ordenado de parcelas industriales, previo el correspondiente proyecto de parcelación y estudio de detalle (cuando el proyecto conlleve la apertura de nuevas vías).

Los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela, conforme a la N.U. indicada, son:

Superficie de la parcela: 28.025 m².
Ocupación máxima (60%): 16.815 m².
Edificabilidad (0,75m²/m²): 21.018 m²

III

Que en la actualidad sobre la citada parcela se encuentran construidas diversas naves industriales que ocupan una superficie de 12.334 m². Desarrollando la actividad de almacenaje y distribución de bebidas, con un elevado tránsito diario de camiones de gran tonelaje; actividad que dada la ubicación de la parcela en fachada con la N-IV (Autovía de Andalucía dirección Madrid), carril de acceso de entrada de dicha N-IV a la población de Pinto; y Crta. Pinto-San Martín de la Vega, claramente aconseja su traslado y modificación de calificación de uso de la citada parcela, con el fin de hacerla más acorde con los modernos criterios urbanísticos de localización y ubicación de este tipo de industrias logísticas, así como el de potenciar y permitir el desarrollo de zonas recreativas, comerciales y de ocio, en el eje de comunicación de nuestra población con el proyectado Parque Temático de San Martín de la Vega.

IV

Que por el Ayuntamiento de Pinto se está procediendo actualmente a la redacción y tramitación de la Revisión del P.G.O.U., habiéndose hecho público el documento de avance, en el cual se recoge el espíritu de la conveniencia de desarrollar y potenciar áreas de uso Terciario Comercial y de Ocio, en los ejes de las vías de comunicación con el Parque Temático, potenciando este tipo de actividad en nuestro municipio, generadora de puestos de trabajo y de aprovechamiento de los beneficios indirectos que la proximidad al referido Parque Temático, sin lugar a dudas, puede generar.



V

De los exponendos anteriores se deduce la conveniencia de modificar la calificación y uso de la parcela de los Sres. S. Antonio Sainero Fernández y esposa, adscribiéndola a un uso terciario, comercial y de ocio.

Por todo ello las partes intervinientes, dentro del marco legal de la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con los artículos 74 y siguientes de la citada Ley, suscriben el presente **Convenio Urbanístico de Planeamiento** que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El presente convenio tiene a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, al establecerlo así el art. 77 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid, y su desarrollo se efectuará de conformidad con el art. 75 de la citada Ley.

El Convenio tiene por objeto la reclasificación del suelo de la parcela descrita en el exponendo primero, de una superficie catastral bruta de 28.025 metros cuadrados, que se efectuará mediante la creación de una unidad de ejecución que se incorporará a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, la cual contendrá los parámetros urbanísticos y el acuerdo pactado de distribución de plusvalías que mas adelante se reflejan.

SEGUNDA: La Norma Urbanística aplicable será la de **TERCIARIO COMERCIAL Y DE OCIO**, siendo los parámetros urbanísticos aplicables a la unidad de ejecución resultante:

Superficie total de la parcela: 28.025 m².

Cesiones de suelo al Ayuntamiento:

Viales: 4.204 m².

Zona Verde: 2.802 m²

Zona Dotacional: 1.401 m².

El cómputo global de cesión de suelo al Ayuntamiento es de **8.407 m²**. Que representa aproximadamente el 30% del suelo ordenado, resultando ello conforme al Reglamento de Planeamiento.



Ayuntamiento de Pinto

Superficie Neta de Parcela Privada: 19.618 m².
Ocupación Máxima (50%): 9.809 m².
Edificabilidad máxima resultante (1,1 m²/2): 21.580 m².

TERCERA: De la edificabilidad resultante citada, conforme al Reglamento de Gestión Urbanística y a la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, le corresponde al Ayuntamiento un 10%, es decir, **2.158 m². Edificables.** Dicha cesión obligatoria el Sr. Sainero Fernández y esposa, la podrán efectuar bien mediante la cesión directa de los citados metros cuadrados edificables, bien mediante su equivalente económico. A tales efectos se establece un precio de **50.000pts/m²,** con lo que resulta la cantidad de **CIENTO SIETE MILLONES NOVECIENTAS MIL PESETAS (107.900.000PTS),** la cantidad que los citados señores tendrían que abonar a este Ayuntamiento, de ejercitar dicha opción de pago del equivalente económico.

CUARTA: Con independencia de las cesiones recogidas en las estipulaciones anteriores; las cesiones que el Ayuntamiento ha de recibir en concepto de participación en las plusvalías generadas como resultado del presente Convenio, se pacta mediante el establecimiento de la obligación de abonar por los citados esposos propietarios, a la Corporación Municipal, la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTAS MIL PESETAS. (47.300.000PTS)**

QUINTA: Una vez suscrito, el presente Convenio se someterá a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento, la cual es fijada como condición suspensiva del mismo. producida ésta se incorporará éste en la Revisión del P.G.O.U., y su información pública se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 75.2 de la Ley 9/95

SEXTA: Producida la aprobación definitiva de la Revisión del P.G.O.U., los señores Sainero Fernández y esposa, se comprometen a promover el desarrollo y gestión de la unidad de ejecución en el plazo máximo de 4 años, a contar desde la fecha de publicación en el B.O.C.M. de dicha resolución.

Dentro del citado plazo procederán a otorgar la escritura de cesión de las superficies recogidas en la estipulación segunda, libre de cargas y gravámenes, así como la de cesión de edificabilidad en cualquiera de las dos formas recogida en la estipulación tercera.

Unido a las obligaciones del cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, los propietarios de la parcela objeto de éste Convenio, asumen el deber de proceder al abono de la cantidad recogida en la estipulación cuarta del mismo, en el momento en que se inicie el desarrollo urbanístico facultado por este Convenio, deber que se constituye en requisito de cumplimiento previo e inexcusable para la tramitación



Ayuntamiento de Pinto

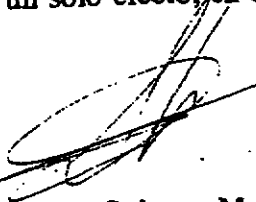
y aprobación municipal de cualesquiera de las figuras urbanísticas necesarias para el desarrollo y gestión de esta unidad de ejecución.

SEPTIMA: Cuantos gastos, honorarios e impuestos se devenguen por la ejecución del presente Convenio, serán satisfechos por los propietarios de la parcela objeto del mismo.

OCTAVA: En el supuesto de que los señores Sainero Fernández y esposa, procedieran a la transmisión total o parcial (por segregación o por cuota proindivisoria) de la parcela objeto de este Convenio a un tercero, (no se entenderá como tal, a su hijo apoderado interviniente en este documento) antes de la aprobación definitiva de la R.P.G.O.U. y del cumplimiento íntegro de las obligaciones recogidas en la estipulación sexta, deberá comunicarlo fehacientemente al Ayuntamiento de Pinto, aportando en tal supuesto un aval bancario a favor de éste, ejecutable a primer requerimiento por la cantidad y concepto recogidos en la estipulación cuarta y octava in fine. Asimismo en la escritura de transmisión deberá incorporarse el presente documento, con expresa subrogación del tercero adquirente en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.

Y en prueba de aceptación y conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes suscriben el presente Convenio por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha ut supra.

Antonio Fernández González
ALCALDE PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO PINTO


Antonio Agustín Sainero Martín


EL SECRETARIO

**CONVENIO SUSCRITO CON LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-53**

**CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL
ILMO. AYUNTAMIENTO DE PINTO Y LA SOCIEDAD
MERCANTIL DESARROLLO DE TALLERES SA**

En PINTO (Madrid), a de Mayo de 2.000

REUNIDOS

De una parte:

D. ANTONIO FERNANDEZ GONZALEZ, mayor de edad, con DNI nr. 2.093.971, y vecino de PINTO.

Y de otra:

Dª MARIA BOTELLA CRESPO, mayor de edad, domiciliada en MADRID , c/Valores Nr. 1, con DNI 663.893-K.

INTERVIENEN

D. Antonio Fernández González, en su calidad de **ALCALDE PRESIDENTE**, representando al **AYUNTAMIENTO DE PINTO**.

Dª MARIA BOTELLA CRESPO, en nombre y representación de la sociedad **DESARROLLO DE TALLERES SA** domiciliada en **BARCELONA** , c/ Pedro i Pons , 6-8, con CIF A79/083515, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 783, Folio 180, Hoja Nr. M-16012, inscripción 6ª.

Ejerce su representación en virtud de poder especial otorgado ante el Notario de Barcelona D. Joaquín Borrueal Otin el día 8 de Mayo del 2000, por D. Albert Costafreda Jo persona física designada para el desempeño de las funciones de Administrador único de dicha sociedad, por **PANRICO SA**, Administradora única de la sociedad representada.

Las facultades expresas otorgadas en el citado poder son: "Aceptar y firmar con el Ayuntamiento de Pinto (Madrid), un convenio urbanístico sobre las fincas propiedad de la sociedad poderdante, sitas en ese municipio, al sitio

llamado Puente de San Antonio, que están inscritas en el Registro de la Propiedad de Pinto, al Tomo 305, Libro 117, Folio 52, Finca 7924 y Tomo 746, Libro 261, Folio 76, Finca 7929".

Copia autorizada del descrito poder especial queda unida a éste documento como Anexo I, inseparable del mismo.

EXPONEN

I

Que la sociedad **DESARROLLO DE TALLERES SA**, es propietaria de pleno dominio, en virtud de los títulos que se indican, de las siguientes fincas, ubicadas en esta localidad:

A.-Parcela de terreno al sitio llamado Puente de San Antonio, del término municipal de PINTO, que comprende una superficie de **tres mil seiscientos setenta metros cuadrados**, cuyos linderos son: por el frente, en línea de cuarenta metros con la carretera de Andalucía; por la derecha entrando, en línea de ciento treinta y dos metros noventa centímetros, con resto de la finca matriz; por la izquierda, en línea de ciento treinta y dos metros noventa centímetros, con tierra de D^a Josefa Vega Alvarez; y por espalda, en línea de cuarenta metros con resto de la finca matriz.

Título: Le pertenece en virtud de escritura pública de compraventa otorgada por D^a Jovita Simón Martínez en fecha 13 de Diciembre de 1.989, ante el notario de Madrid, D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, bajo Nr. de su Protocolo 4117/89.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto, al Tomo 305, Libro 117 de Pinto, Folio 51, Finca 7.924, Inscripción 3^a.

B.- Parcela de terreno al sitio llamado Puente de San Antonio, del término municipal de PINTO. Tiene una superficie de **tres mil quinientos metros cuadrados**. Linda: por el frente, en línea de treinta y cinco metros con la carretera de Andalucía; por la derecha entrando, en línea de ciento treinta y dos metros noventa centímetros con resto de la finca matriz; por la izquierda, en igual línea de ciento treinta y dos metros y noventa centímetros, con parcela de D. Aurelio Gómez Sanz; y por espalda, en línea de treinta y cinco metros con finca de los sres. Pérez Sánchez.

Título: Le pertenece en virtud de escritura de cancelación de contrato de leasing, mediante ejercicio de la opción de compra, otorgada el día 1 de Julio de 1.999, ante el Notario de Madrid, D. Marcos Pérez-Sauquillo y Pérez, bajo Nr. de su Protocolo 2852/99

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Pinto, al Tomo 746, Libro 261 de Pinto, Folio 74, Finca Nr. 7929 Inscripción 11ª.

La propiedad manifiesta en cuanto a los datos transcritos de delimitaciones perimetrales y titularidades colindantes que, son conformes a las descripciones registrales de las citadas fincas, pero que los mismos deben ajustarse a las titularidades actuales colindantes que desconoce, así como a la superficie total de las fincas que son las respectivas citadas.

II

Que sobre las citadas fincas se encuentran construidas sendas naves industriales y otras edificaciones inutilizadas desde hace bastante tiempo.

La superficie total construida de las citadas edificaciones, es de mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados.

Calificación urbanística: Las parcelas descritas se encuentran calificadas dentro de la Norma Urbanística Z.U.I. 4 Grado 1º del vigente P.G.O.U. de Pinto, la cual regula la edificación en zonas industriales aisladas que no constituyen polígonos industriales.

El P.G.O.U. considera esta zona como área de conservación de volumen, admitiendo en su grado 1º, la transformación en un conjunto ordenado de parcelas industriales, previo el correspondiente proyecto de parcelación y estudio de detalle (cuando el proyecto conlleve la apertura de nuevas vías). Los parámetros urbanísticos aplicables a dichas parcelas, conforme a la N.U. indicada, serían:

Superficie de las parcelas: 7.170 m².

Ocupación máxima (60%): 4.302 m².

Edificabilidad: (0,75 m²/m²): 3.226,5 m².

III

Que en la actualidad el Ayuntamiento de Pinto está procediendo a la redacción y tramitación de la Revisión del P.G.O.U., habiéndose hecho público el documento de avance, y recogiendo en el mismo en relación a la zona en que se ubican las citadas parcelas la conveniencia de desarrollar un área Terciaria Comercial y de Ocio, y ello con el fin de aprovechar su accesibilidad desde la N-IV, el positivo efecto fachada de dicha Autovía y el de la reactivación inducida en dicho segmento por la influencia del cercano Parque Temático de San Martín de la Vega.

IV

Que asimismo las citadas parcelas por su lado Norte, resultan colindantes con la parcela municipal de uso multifuncional que comprende un complejo dotacional y recreativo con distintas actividades comerciales, que fue objeto

de aprobación definitiva mediante la Modificación Puntual del P.G.O.U. en fecha 26 de Junio de 1.997 (B.O.C.M. 31-7-97).

V

De los exponendos anteriores se deduce la conveniencia de modificar la calificación y uso de las parcelas de la sociedad DESARROLLO DE TALLERES SA, adscribiéndolas a un uso Terciario Comercial y de Ocio, similar al multifuncional municipal adyacente, por cuanto ello conllevaría una mayor superficie de fachada a la autovía N-IV, ampliar este tipo de zona para nuestra población, facilitando la instalación de empresas del sector, generadoras de puestos de trabajo y aumentar los beneficios indirectos que sin duda generará para nuestro municipio el citado Parque Temático.

Por todo ello las partes intervinientes, dentro del marco legal de la Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con el artículo 74 y siguientes de la citada Ley, suscriben el presente **Convenio Urbanístico** que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El presente convenio tiene a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, al establecerlo así el artículo 77 de la Ley 9/95 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y su desarrollo se efectuará de conformidad con el artículo 75 de la citada Ley.

El Convenio tiene por objeto la reclasificación del suelo de las parcelas descritas en el exponendo primero de este documento, de una superficie bruta de Siete Mil Ciento Sesenta metros cuadrados, que se efectuará mediante la creación de una unidad de ejecución que se incorporará a la Revisión del P.G.O.U. de Pinto, la cual contendrá los parámetros urbanísticos y el acuerdo pactado de distribución de plusvalías que mas adelante se reflejan.

SEGUNDA: La Norma Urbanística aplicable a la nueva clasificación será la Z.U.-M, en su grado 3º, concordante con la de la colindante parcela municipal de reserva multifuncional.

TERCERA: Los parámetros urbanísticos resultantes de la aplicación de la citada Norma Urbanística sobre la Unidad de Ejecución resultante, son:

Superficie total: 7.170 m2.

Cesiones de suelo al Ayuntamiento:

- .- Zona verde: 717 M2.**
- .- Zona pavimentada: 1.075 M2.**
- .- Zona dotacional: 574 M2.**

El cómputo global de cesión de suelo al Ayuntamiento es de 2.366 m2. Que representa aproximadamente el 33% del suelo ordenado, resultando ello conforme al Reglamento de Planeamiento.

Superficie Neta parcela privada: 4.804 M2-

Ocupación máxima: 2.402 M2.

Edificabilidad máxima resultante: 7.206 M2.

CUARTA: De la edificabilidad resultante citada, conforme al Reglamento de Gestión Urbanística y a la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones, le corresponde a este Ayuntamiento un 10%, es decir 720 m2. Edificables. Dicha cesión la sociedad DESARROLLO DE TALLERES SA la podrá efectuar con la cesión directa de los citados 720 m2. Edificables o mediante su equivalente económico. A tales efectos se establece un precio de 60.000pts/m2., con lo que resulta la cantidad de Cuarenta y tres millones doscientas mil pesetas la cantidad que la citada sociedad tendría que abonar a este Ayuntamiento, de ejercer aquella dicha opción.

QUINTA: Las cesiones que el Ayuntamiento ha de recibir en concepto de participación en las plusvalías generadas como resultado de este Convenio, se pacta mediante el establecimiento de un abono en metálico de la cantidad de CIENTO DIECISEIS MILLONES SETECIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL PESETAS.

SEXTA: Una vez suscrito, el presente Convenio se someterá a su aprobación y/o ratificación por el Ayuntamiento-Pleno, producida su aprobación inicial, la sociedad DESARROLLO DE TALLERES SA,