

PLAN PARCIAL

Sector S-3

"Industrial Noroeste"

Localización: **Pinto** MADRID

Fecha: Mayo **2010**

Referencia: **8-04/XVIII**

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS S.L.P.

ÍNDICE

Documento I.- Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.....	6
1 Objeto, alcance y contenido.....	6
2 Información urbanística.....	8
2.1 Información general.....	8
2.1.1 Situación.....	8
2.1.2 Superficie.....	8
2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.....	9
2.2.1 Topografía.....	9
2.2.2 Edificaciones existentes.....	9
2.2.3 Caminos existentes.....	9
2.2.4 Usos y actividades.....	10
2.2.5 Escena Urbana.....	10
2.2.6 Infraestructuras existentes.....	10
2.2.7 Estructura de la Propiedad.....	10
2.2.8 Afecciones de Normas y Planes.....	10
2.2.9 Otras afecciones.....	11
2.3 Características del entorno urbano.....	11
3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente.....	12
4 Condicionamientos de la Ordenación.....	14
4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial.....	14
4.1.1 Sistema de Actuación.....	19
4.1.2 Condiciones de desarrollo.....	19
4.1.3 Condiciones derivadas del Convenio suscrito.....	19
4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.....	20
4.2.1 Reservas de suelo.....	20
4.2.2 Aparcamientos obligatorios.....	20
4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.....	20
5 Descripción de la solución adoptada.....	21
5.1 Alternativas de ordenación.....	21
5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.....	21
5.2.1 Zonificación y unidad funcional.....	21
5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.....	22
5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.....	22
5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.....	23
5.2.2.3 Red de Saneamiento.....	24
5.2.2.4 Redes Eléctricas.....	28
5.2.2.5 Alumbrado Público.....	28
5.2.2.6 Red de Telefonía.....	29
5.2.2.7 Red de Gas.....	29
5.2.2.8 Jardinería y Arbolado.....	30
5.2.3 Integración paisajística.....	30
5.3 Conceptos de ejecución.....	31
5.3.1 Sistema de Actuación.....	31
5.3.2 Ejecución del Plan.....	31
6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.	32
Anexos.....	34
Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.....	34
Anexo II.- Verificaciones Técnicas.....	35
Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98).....	58
Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.....	59
Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.....	60
Anexo VI.- Estudio Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999).....	61
Anexo VII.- Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales (D.T. 7º de la Ley 9/2001).....	62
Planos. 66	
Anexo VIII.- Plano Justificativo del Aumento de Superficie del Sector.....	67
Anexo IX.- Informes favorables de Organismos.....	68
Dirección General de Carreteras de la CAM.....	68
Dirección General de Suelo de la CAM.....	70
Dirección General de Evaluación Ambiental de la CAM.....	72
Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.....	74

Canal de Isabel II.....	76
Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.....	78
Confederación Hidrográfica del Tajo.....	80
Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.....	83
Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.....	85
1 Condiciones de ejecución del Plan.....	85
1.1 Sistema de Actuación.....	85
1.2 Cesiones obligatorias.....	85
1.3 Proyectos de Urbanización.....	85
1.4 Desarrollo de Planeamiento.....	85
1.5 Ejecución de las obras de urbanización.....	86
1.6 Plazos de ejecución de las obras.....	86
2 Ejercicio de la facultad de edificación.....	87
3 Proyecto de Urbanización.....	88
4 Plan de Etapas.....	89
5 Evaluación Económica.....	90
5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica.....	90
5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial.....	90
5.3. Otras obligaciones económicas.....	91
5.4. Costes totales de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.....	92
5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados.....	92
5.6. Informe de Sostenibilidad Económica.....	93
Anexo I.- Convenios Urbanísticos suscritos.....	95
Anexo I.1.- Convenio Urbanístico para cambio de Sistema de Actuación.....	95
Anexo I.2.- Convenio Urbanístico con Sector 2.....	113
Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.....	118
Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.....	121
1 Generalidades.....	121
1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.....	121
1.2 Contenido y régimen subsidiario.....	121
1.3 Ámbito de aplicación.....	121
1.4 Competencias e interpretaciones.....	121
1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.....	122
1.6 Inspección.....	122
1.7 Régimen Jurídico.....	122
1.8 Vinculación de documentos.....	122
1.8.1 Terminología de conceptos.....	122
2 Régimen Urbanístico del Suelo.....	123
2.1 División del suelo.....	123
2.2 Definición de calificaciones.....	123
2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados.....	124
2.2.2 Red de parques, jardines, zonas verdes y espacios arbolados.....	124
2.2.3 Red de equipamiento social/servicios.....	124
2.2.4 Red de servicios urbanos (aparcamiento).....	124
2.2.5 Zona Industria en Conjuntos Integrados.....	124
2.2.6 Zona Industria en Escaparate.....	124
2.2.7 Zona Industria Logística.....	125
2.2.8 Zona de Servicios de Infraestructura.....	125
3 Normas de aplicación general.....	126
3.1 Normas generales de uso.....	126
3.2 Normas generales de urbanización.....	126
3.3 Normas generales de edificación.....	126
3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.....	126
3.4.1 Cierre de parcelas y vallados.....	126
3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano.....	127
3.4.3 Espacios libres de parcelas.....	127
3.4.4 Composición de la edificación.....	127
3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios.....	128
3.4.6 Ajardinamientos.....	128
3.4.7 Condiciones Singulares.....	128
3.5 Normas generales de protección del medio ambiente.....	128
3.5.1 Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.....	128
3.5.2 Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.....	130
4 Condiciones Particulares de las redes y zonas.....	132

4.1	Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones (RV)	132
4.1.1	Ámbito de aplicación	132
4.1.2	Carácter	132
4.1.3	Condiciones de aplicación	132
4.1.4	Condiciones singulares	132
4.2	Condiciones Particulares de las redes de zonas verdes (ZV)	133
4.2.1	Ámbito	133
4.2.2	Carácter	133
4.2.3	Condiciones de aplicación	133
4.2.4	Condiciones singulares	133
4.3	Condiciones Particulares de las Redes de Equipamiento social/servicios (EQ)	134
4.3.1	Ámbito	134
4.3.2	Carácter	134
4.3.3	Condiciones de la parcela	134
4.3.4	Condiciones volumétricas	134
4.3.5	Condiciones de Usos	135
4.3.6	Condiciones Estéticas	135
4.4	Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos (aparcamientos)	136
4.4.1	Ámbito	136
4.4.2	Carácter	136
4.4.3	Condiciones de aplicación	136
4.5	Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Conjuntos Integrados (IN-C)	137
4.5.1	Ámbito de aplicación	137
4.5.2	Carácter de zona	137
4.5.3	Condiciones de la parcela	137
4.5.4	Condiciones volumétricas	138
4.5.5	Condiciones de Usos	138
4.5.6	Condiciones Estéticas	139
4.5.7	Condiciones Singulares	139
4.6	Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Escaparate (IN-E)	141
4.6.1	Ámbito de aplicación	141
4.6.2	Carácter de zona	141
4.6.3	Condiciones de la parcela	141
4.6.4	Condiciones volumétricas	142
4.6.5	Condiciones de Usos	142
4.6.6	Condiciones Estéticas	143
4.6.7	Condiciones Singulares	143
4.7	Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística (IN-L)	145
4.7.1	Ámbito de aplicación	145
4.7.2	Carácter de zona	145
4.7.3	Grados	145
4.7.4	Condiciones de la parcela	145
4.7.5	Condiciones volumétricas	145
4.7.6	Condiciones de Usos	147
4.7.7	Condiciones Estéticas	147
4.7.8	Condiciones Singulares	147
4.8	Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura (CT)	149
4.8.1	Ámbito	149
4.8.2	Carácter	149
4.8.3	Condiciones de aplicación	149

Documento I.- Memoria

Documento I.- Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

1 Objeto, alcance y contenido.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Agrupación de Interés Urbanístico, hoy Junta de Compensación, del Sector S-3 "Industrial-Noroeste", constituida por una mayoría de propietarios del Sector y de sus Sistemas Generales adscritos.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-3 "Industrial-Noroeste" del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la CAM, con fecha 25 de Abril de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 1 de Noviembre de 2002, aprobado al amparo de la Ley del Suelo 9/95. Los Sistemas Generales exteriores se ordenarán específicamente a través de un Plan Especial que llevará a cabo directamente el propio Ayuntamiento.

Se trata de un Plan de Iniciativa Particular en virtud de las determinaciones que se derivan de un Convenio suscrito entre los propietarios y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se contempla el cambio de sistema de gestión, de Ejecución Forzosa, sistema definido por el Plan General, a compensación. Dicho Convenio, se incorporará al Documento de Iniciativa cuyo desarrollo y ejecución debe contemplar los aspectos propios que establece la nueva Ley del Suelo (9/2201, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid. En este sentido su alcance es el que esta ley determina para estos documentos en desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados, figura a la que se asimilan, según la Disposición Transitoria 1ª punto c) de la nueva Ley 9/2001 los Suelos aprobados con la legislación anterior como Suelos Urbanizables Programados. Asimismo, el resto de sus determinaciones se ajustan al Plan General de Ordenación Municipal que desarrolla.

En aplicación de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente documento incorpora como Anexo 7 la delimitación de las reservas de suelo destinadas a infraestructuras, equipamientos y servicios a que se refiere el artículo 36 de la Ley.

De este modo, en un único documento y a través de un solo procedimiento, se tramita y delimitan las redes generales y supramunicipales correspondientes al Sector ya que el procedimiento establecido en el artículo 100 de la Ley es, prácticamente idéntico al establecido en el artículo 59 de dicho texto legal evitando, así, la duplicidad procedimental y garantizando una más completa comprensión del alcance y naturaleza de las mismas.

Se trata, por lo tanto, de un Plan de Iniciativa Particular, cuya tramitación se plantea en aplicación del artículo 106 de la Ley 9/201 cómo ejecución directa por los propietarios.

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

Documento I.- MEMORIA

- Memoria Justificativa de la Ordenación y adecuación al Planeamiento General.
- Documentación y Garantías Técnicas.
 - Anexo I- Estudios Específicos.
Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
 - Anexo II- Verificaciones Técnicas.
 - Anexo III- Estudio de Capacidad Hídrica (Redes de Saneamiento).
 - Anexo IV- Justificación del sistema de transporte público.
 - Anexo V- Plan de Alarma, evacuación y seguridad civil.
 - Anexo VI- Estudio de Impacto Acústico.
 - Anexo VII- Delimitación de redes generales y supramunicipales.
(Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la CAM).
 - Anexo VIII- Plano justificativo del aumento de superficie del Sector.
 - Anexo IX- Informes favorables de Organismos.
- Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.

Documento II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Documento III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Documento IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.

2 Información urbanística.

2.1 Información general.

2.1.1 Situación.

Los terrenos que constituyen el Sector 3 “Industrial Noroeste” se encuentran situados en el municipio de Pinto (Madrid), al Noroeste de su casco urbano, y limitan con:

- Al Norte: con el Sector Urbanizable Sector 1 “Industrial Norte” y con suelo no urbanizable según el P.G. de Pinto.
- Al Sur: con la carretera M-506 (Km. 24,200 aproximadamente) entre Pinto y Fuenlabrada.
- Al Este: con el sector urbanizable Sector 2 “Ampliación Cascajal”.
- Al Oeste: con la Autopista Radial 4 (Km. 4,000 aproximadamente) entre Madrid y Ocaña y el cementerio.

2.1.2 Superficie.

La superficie total del ámbito de actuación según reciente levantamiento topográfico del terreno es de 512.697 m², este valor es superior a los 481.063 m² que se señalan en la Ficha Urbanística del P.G.O.U.

Conforme al plano que se adjunta dentro del Anexo VIII del Documento I, se comprueba que el aumento de superficie de la delimitación del sector con respecto a la delimitación grafiada para el mismo por el Plan General es de 4.258 m², por lo que la superficie del Plan General para este Sector debe ser de 508.439 m², en vez de los 481.063m² que establece la ficha urbanística. Este incremento de superficie no comporta aumento de aprovechamiento respecto al establecido en la Ficha Urbanística del Sector.

Este error material ha sido ya subsanado en el documento de Revisión del Plan General de Pinto, actualmente en tramitación, aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública.

El incremento de superficie que se refleja se debe a una serie de ajustes del límite del Sector con los elementos que lo delimitan, adecuando éste al levantamiento topográfico, lo que nos permite un establecimiento real del mismo.

Los ajustes realizados son los siguientes:

- Ajuste del límite Oeste para hacerlo coincidente con el límite de expropiación de la Autopista R-4.

- Ajuste de la zona limítrofe del sector con el Sistema General del Sector 4 “Ampliación Mateu-Cromo”; sector cuyo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización han sido aprobados definitivamente.
- Ajuste de la zona sur junto a la gasolinera existente, al acomodar este lindero al límite de la parcela de la gasolinera definido en el proyecto de ejecución de la misma y la valla de propiedad sobre el terreno.
- En la zona Noreste acomodo al camino Fuente de la Pura, establecido por el topográfico su trazado real.
- En la zona Sur, delimitación del Sector acorde al límite expropiado de la carretera M-506.
- El resto de linderos han sido grafiados tomando como referencia los establecidos por el PGOU de Pinto, por lo que son coincidentes.

2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.

2.2.1 Topografía.

Los terrenos objeto de ordenación, son eminentemente planos con una ligera pendiente descendente hacia el Norte.

El punto más alto del Sector está a la cota 615,55 y el punto más bajo a la 606,20.

2.2.2 Edificaciones existentes.

No existen dentro del sector construcciones de importancia, apareciendo simplemente alguna pequeña nave y elementos accesorios para la actividad agrícola (pozos, albercas, cerramientos de parcela, redes aéreas de energía eléctrica, etc...). En el límite Oeste del ámbito aparecen unas naves de mayor relevancia que quedan en el interior del Sector.

Existen varios caminos públicos que dan servicio a las parcelas actuales, debiendo preverse darles la continuidad necesaria durante la fase de ejecución de la obra y su explotación.

Asimismo, el sector está cruzado por la línea aérea de alta tensión de doble circuito de 220 kV Aceca-Villaverde.

2.2.3 Caminos existentes.

Por los terrenos del Sector discurren el Camino de Pellejeros y el Camino del Esparragal.

2.2.4 Usos y actividades.

Los terrenos objeto de ordenación, están compuestos en la actualidad por tierras de labor, cerealistas principalmente.

El límite Sur del Sector se corresponde con la carretera M-506, quedando junto al borde del ámbito una gasolinera en explotación.

No existen pozos en el Sector. Por otro lado, el interés hidrogeológico de Pinto es escaso porque se localiza en la zona más distal del Acuífero Terciario de la Cuenca de Madrid. Por lo que los volúmenes de agua son muy escasos, la permeabilidad es muy baja y la calidad del agua subterránea no es apta para el consumo humano, aunque no llega a niveles de contaminación. Las únicas zonas en las que se puede producir la infiltración del agua de lluvia a las aguas subterráneas es en las zonas verdes propuestas. El resto del Sector dispondrá de una red de aguas pluviales que recogerá las aguas de escorrentía procedentes del lavado de las parcelas y viarios hasta el tanque de tormentas propuesto en el Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto, evitando así una posible contaminación de las aguas subterráneas por aceites, metales pesados, etc.

2.2.5 Escena Urbana.

El Sector se convierte en extensión del suelo urbano de Pinto por su extremo Noroeste. Se encuentra delimitado por dos vías de circulación autonómicas: la M-506 que conecta con Fuenlabrada al Sur y la R-4 autopista de peaje, al Oeste. Colindante al Este, se encuentra el S-2 y el Sector-1, al otro lado de la M-506, están los Sectores 4 y 5 cuyo uso característico también es el industrial.

2.2.6 Infraestructuras existentes.

En sentido Noreste a Suroeste, el Sector es cruzado de Suroeste a Noreste por la línea de alta tensión Aceca-Villaverde de 220 Kv D/C. En cuanto a las líneas de media tensión irán soterradas bien bajo al viario de la nueva ordenación o bien bajo áreas de zonas verdes y espacios arbolados.

Por otro lado, existe una línea eléctrica de Media Tensión, propiedad de Hidrocantábrico, que discurre bajo el camino de Pellejeros. Esta línea tiene previsto su desvío bajo zonas verdes y viario del Sector.

2.2.7 Estructura de la Propiedad.

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

2.2.8 Afecciones de Normas y Planes.

Los terrenos incluidos en el ámbito al que se refiere el presente Plan Parcial están afectados por las determinaciones del Plan General de Pinto para el Sector objeto del Estudio, según se recoge en la Ficha Urbanística de Ordenación.

2.2.9 Otras afecciones.

El sector se encuentra afectado por un conjunto de infraestructuras e instalaciones existentes que limitan y condicionan su desarrollo, y en concreto las siguientes:

- Radial 4 entre Madrid y Ocaña.
- Carretera M-506 entre Pinto y Fuenlabrada.
- Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Línea subterránea de Hidro Cantábrico.
- Área arqueológica "B"

2.3 Características del entorno urbano.

En términos generales, se localiza en los suelos industriales de nuevo crecimiento del municipio, próximo a los sectores 1, 2, 4 y 5.

El Sector se encuentra entre dos vías de circulación rápida: la M-506 que conecta con Fuenlabrada, al Suroeste, y una autopista de peaje R-4, al Oeste.

El ámbito es colindante al Noreste con el Sector 1 y al Este y Sureste con el Sector 2.

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

PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 3 " INDUSTRIAL NOROESTE" PINTO		
PROPIETARIOS	DIRECCIONES	D.N.I./C.I.F.
FERNANDO BAUZA CABIRO Rpte: GUADALUPE BAUZA MORALES	C/ José Joaquín Ortiz, nº 4. (Madrid)	5136624- W (Guadalupe)
VICTORIA DE GALDO BATRES	Plaza de la Constitución, 5. Pinto (Madrid)	904158- M
GLORIA FRANCO OSTOLAZA	C/ Calvario número, 7. Parla (Madrid)	700181182-H.
HEREDEROS HERCE DE CASTRO	Desconocido	

PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" DE PINTO (MADRID)		
PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	D.N.I./ N.I.F.
INMOBILIARIA EGIDO Rpte: JOSÉ ENRIQUE CASTRO SAINERO " PEREZ MOYANO 98"	Plaza de Santiago,7. Pinto (Madrid) C/ Buena Vista, nº 4 y 6	A - 28- 917102
Rpte: FRANCISCO JAVIER PÉREZ MOYANO "CASADO MARTÍN INVERSIONES S. L." MARIA JESÚS CASADO MARTÍN MATILDE CASADO MARTÍN Rpte: Eduardo de Miguel Casado	C/ Joan Miró, 16-Local- Pinto (Madrid)	B-82031626
ENRIQUE BATRES IGLESIAS MIGUEL ÁNGEL BATRES IGLESIAS Rpte: RICARDO BATRES IGLESIAS	Avda. Vicente Llorca Alos, 24. Benidom (Alicante) Pedro Rubín de Celis, 19. Pinto (Madrid) Paseo de la Chopera, 39. Madrid Finlandia, nº 2 Pque. Europa Pinto (Madrid)	50535490- M 2098252- P 2063056- W
MARIA AURELIA DE GALDO TELLEZ	San Martín, 47. Pinto (Madrid)	643628- L
JOSE LUIS GALDO TELLEZ	San Martín, 47. Pinto (Madrid)	1484664- Z
EULOGIO GARCÍA PRADO ANTONIO GARCÍA PRADO TOMÁS GARCÍA PRADO. Rpte: Ana Mª García Batres EULALIA GARCÍA PRADO CONSUELO GARCÍA PRADO LUCIO DOMINGO GARCÍA PRADO	Doctor Isla, 14. Pinto (Madrid) Doctor Isla, 14. Pinto. (Madrid) Doctor Isla, 10. Pinto. (Madrid) Doctor Isla ,31. Pinto. (Madrid) Capitán Cortés, 3. Pinto (Madrid) Doctor Isla, 10. Pinto. (Madrid)	885975-S 143609-C 886035- Y 885835-J 885827-M 904.361-R
NICOLÁS PÉREZ DE LEÓN	Real, 24. Pinto. (Madrid)	1385327- Z
JULIANA PÉREZ DE LEÓN	Real, 24. Pinto. (Madrid)	51441486- P
" FRUITFER S.A." Rpte: JUANA RODRIGO FERNÁNDEZ	C/ Alfaro, nº 13 Pinto (Madrid)	A -78-141546
" MANRIQUE FAURA" JOAQUÍN REMIGIO CARRERO MANRIQUE MEHR S.L. Rpte: Pedro Rosado Fernandez	Avda. Pintor Antonio López, nº 24 Local 2 Polígono Industrial San Millán. Calle Plata, 32. Moraleja de en medio.(Madrid)	B- 79-332789 B- 78292158
MARIANO ALIA MUÑOZ MARIA PILAR CIFUENTES BRAVO FRANCISCO FERNÁNDEZ BERMEJO ANA Mª CIFUENTES BRAVO	C/ Alberto Aguilera, nº 27-6ª Planta. Madrid Toledo, 19. Getafe (Madrid)	1475453-A 1476293- S 2075392- X 275768 - K
HERMANOS GONZÁLEZ NARANJO D. Gregorio González Naranjo D. Andres González Naranjo	C/ Fuenlabrada, nº 6, 1º dcha. Getafe (Madrid) C/ Fuenlabrada, nº 6, 1º Izq. Getafe (Madrid)	1312720-H 1312609-E
ALBERTO MACIA FERNÁNDEZ ROSA PRESA SERRANO Dª SONIA TULSIANI Rpte: Fatan Topandas Tulsiani	C/ La Constitución, nº 19, 4º B Alcobendas (Madrid) C/ Tellez, nº 30 Esc. 13, 4º -4 Madrid	X1699152G
JOSÉ MACIA FERNANDEZ ROSA SALGADO PÉREZ DESSUR ESPACIOS URBANOS SL Patricia García Rivera Bermejo	C/ Ruperto Chapi, nº 16. Alcobendas (Madrid) Pza. San Juan, nº 3 - 2º. Parla (Madrid)	569.990-G
DARBER Pedro Bermejo Martín Mª TERESA PASTOR VILLENA. Rpte. RAFAEL PASTOR VILLENA RAFAEL PASTOR CANALS	C/ Real, nº 42. Parla (Madrid) Grecia, 2. Pinto. (Madrid)	5313646-K 5260298-Z
ROBERTO LÓPEZ OCAÑA	La Sal, nº 43, bajo. Parla (Madrid)	570013- G
OCENDA Rpte: D. Estanislao Zazo Bello	C/ Amapola 2-A (Primer edificio de la calle. Está en el Polígono Industrial "El Lomo" Moraleja del En medio) Humanes (Madrid)	2191617Q
INMOFER Rpte: Raúl Fernández	C/ Mostoles, nº 3 Portal 9-1º A Fuenlabrada (Madrid)	50931572-G
Mª ANGELES GARCÍA CABALLERO	C/Torrejon nº 3 Pinto (Madrid)	784466-M
Mª CARMEN CASADO BELLO	Maldonado,56. Madrid.	50267497-P
Mª CRUZ DEL POZO BERMEJO	Fuenlabrada, 20. Parla (Madrid)	569965- W
Mª JESÚS GARCÍA PÉREZ	Justicia,9. Pinto (Madrid)	2072733-L
HERBEF S.L. Rpte: Emiliano Bello Fernández Soledad Bello Fernández	Urbanización calle La Fuente, nº2. Parla (Madrid)	1917993- T
RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA HIDROCANTÁBRICO Rpte: D. Juan Carlos Salamanca Segoviano	Paseo de los Gaitanes, Nº 177. Madrid Plaza de la Gesta, nº 2 Oviedo (Asturias)	A-78003662 A-33591611
ANTONIO PUERTA MOLINA	C/ Fuentebella, nº 60, 1º A y B. Parla (Madrid)	50020564- A
CRISTINA DEL OLMO TABERO	Calle Fonseca, 9, Fuenlabrada. (Madrid)	4900894-N
JOSÉ DEL OLMO TABERO	Calle Fonseca, 9, Fuenlabrada. (Madrid)	49008942-J.
JUANA TABERO LEÓN	Calle Fonseca, 9, Fuenlabrada. (Madrid)	680610-V
ANTONIO DEL OLMO MÉNDEZ	C/ Fonseca, Nº9 Fuenlabrada (Madrid)	672558-S
JESÚS MELERO MARCOS	C/ Cervantes, nº7, 2º B. Móstoles (Madrid)	2840257
CARLOS CANCELTA MARTÍNEZ	C/ San Juan de la Cruz, Nº1 Villanueva de la Cañada (Madrid)	50047902-V
ZELLET ASESORAMIENTO Y GESTIÓN	Avda. Pintor Antonio López, 24, Pinto (Madrid)	B-81467045

Los caminos públicos existentes en el Sector son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Pinto, con domicilio en la Plaza de la Constitución nº 1, 28320 Pinto (Madrid).

4 Condicionamientos de la Ordenación.

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

Son las establecidas para el Sector S-3 "Industrial-Noroeste" de Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto recogidas en la Ficha de Ordenación para el desarrollo del Sector, cuya copia se transcribe a continuación con la salvedad del Sistema de Actuación que ha sido modificado en virtud del Convenio Urbanístico a que se alude en el apartado 1 de esta Memoria y que se adjunta como Anexo I.1 dentro del Documento II del presente Plan Parcial.

Asimismo, la acredita el cumplimiento de la condición particular nº 2 de la Ficha de Ordenación y Gestión del Plan General, puesto que más del 60% del Suelo Lucrativo resultante se destina a usos industriales. En particular, sobre un total de 299.379 m² lucrativos, 298.659 m² (99,76%) lo son de zonas de ordenación pormenorizada en usos industriales.

Si hablamos en términos de edificabilidad, aplicando las condiciones particulares de las distintas normas zonales de este Plan Parcial, para el caso más desfavorable en el que el porcentaje permitido de la edificabilidad de las zonas industriales se realice en uso terciario-comercial, se llegaría a una cifra de 73.260 m²c de usos terciarios-comerciales, lo que correspondería sobre el total de edificabilidad (183.766 m²c) a un 40%, con lo que, en este caso más desfavorable, los usos industriales mantendrían un porcentaje de edificabilidad del 60% en todo el sector.

El presente Plan Parcial garantiza el cumplimiento de los estándares establecidos por el Plan General para los porcentajes de usos industriales y terciarios-comerciales dentro del ámbito.

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

5

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001
U:\data\Urbanismo\2000\00001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO(válido)\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN Nº SUR-3

• DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO INDUSTRIAL NOROESTE S3

• CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE CON DETERMINACIONES DE DESARROLLO SUR-CDD... Superficie
428.516 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS 52.547 m²

TOTAL ÁMBITO 481.063 m²

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Nº VIV	M2 SUELO	%	EDIFIC m ² /m ²	COEF USO
USO GLOBAL INDUSTRIAL		370.798(1)	77,07	0,382	
USOS PORMENORIZADOS					
Reserva Viaria		9.257			
Equipamiento		49.320			
Viario		51.688			
TOTAL ÁMBITO		481.063		183,766	

DENSIDAD SUP. TOTAL APROVECHAMIENTO TOTAL 205.818 m²uc

DENSIDAD SUP. INTERIOR APROVECHAMIENTO TIPO 0,4393 m²uc/m²

VIVIENDAS PROTEGIDAS..... ÁREA DE REPARTO 1

CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Reserva Viaria	3.227		6.030		Reglamento Planeamiento	
Equipamiento Viario (1)	49.320				51.688 (1)	

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

• DESARROLLO Y GESTIÓN

PLANEAMIENTO EXIGIBLE..... Plan Parcial INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.... Publica

SISTEMA DE ACTUACIÓN Ejecucion Forzosa DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Proy.

CONSERV. URBANIZACIÓN Publica PROGRAMACIÓN Reparcelacion Suelo Programado


 ARNDIZ CONSULTORES
 c/ ZAMARSA 5, 4º - 28009 - MADRID

 DPTO. DE URBANISMO
 ☎ (91) 504 06 10 - fx 504 53 86

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

6

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

\\wala\urbanismo\2000\00001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO(válido)\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Nº SUR-3

CONEXIONES Y AFECCIONES		AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos.....	x	Carreteras CAM	x
	Ocupaciones y cruces.....		Ministerio de Fomento	x
	Alineaciones Edificac.....	x	Ayuntamiento	
	Desvío de caminos.....			
VIAS PECUARIAS	Deslindes	X	Direc. General Agricultura ..	x
	Ocupaciones, traslados y urbaniza...			
CAUCES	Deslindes		Comisaría de Aguas Tajo ...	
VERTIDOS	Capacidades Hídricas	X	Medio Ambiente	x
	Vertidos y Depuración	X (4)	Canal de Isabel II	x
	Pasos		Particulares	
AGUA	Capacidades y conexiones.....	X (4)	Canal de Isabel II	x
	Pasos		Ayto. y particulares	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	X (3)	Compañía Eléctrica	x
GAS	Capacidad y conexiones	x	Compañía Gas	x
TELEFONIA	Capacidad y conexiones	x	Compañía Telefónica	x
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones		Consorcio o FCC	
PROT. ACÚSTICA	Medidas protección	x	Medio Ambiente	x
IMPUTACION DE URBANIZACIÓN GENERAL				

CONDICIONES PARTICULARES

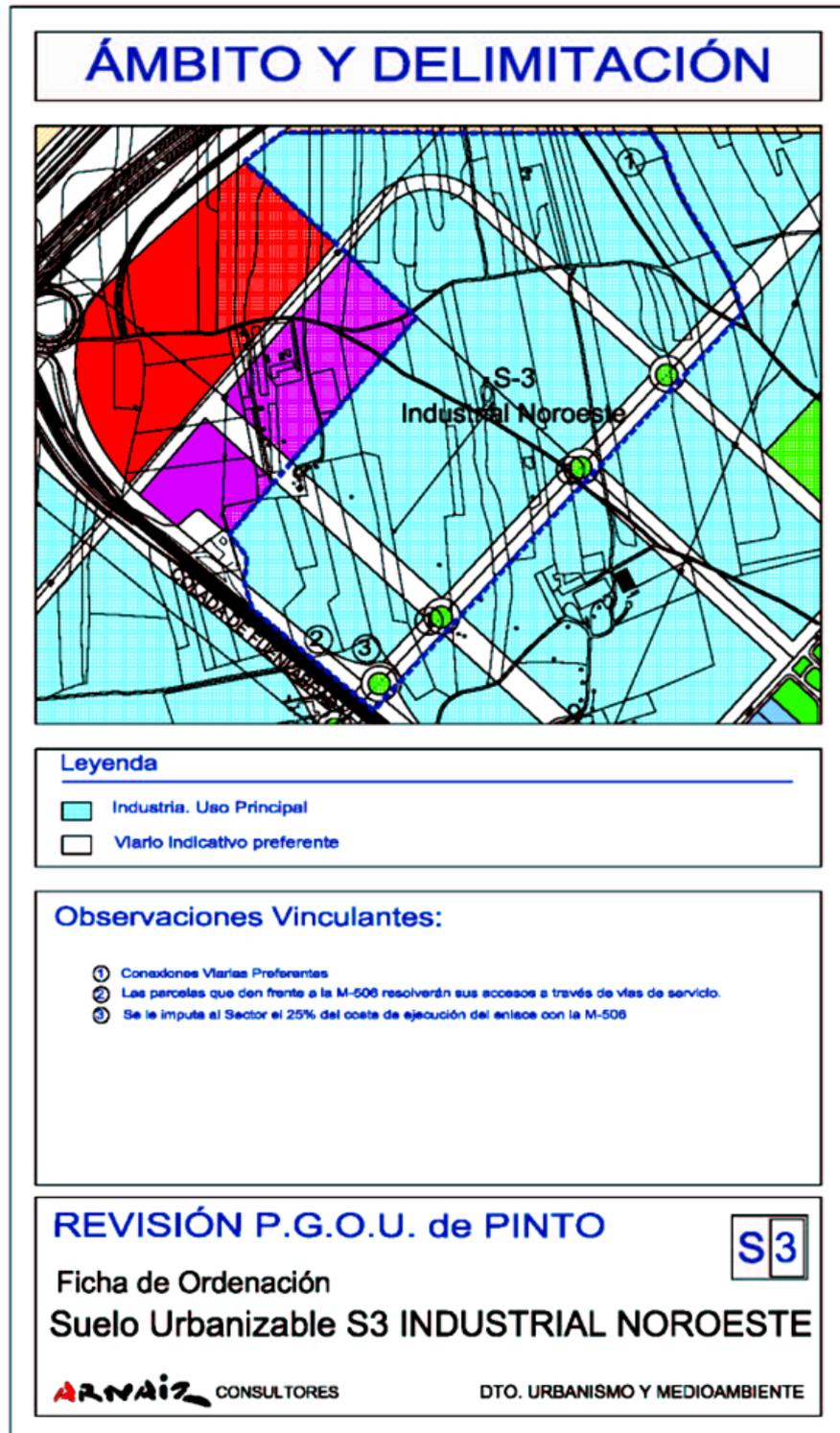
- (1) Localización preferente de las zonas verdes y espacios libres que computarán como cesiones locales, en cumplimiento del Anexo de Reglamento de Planeamiento.
- (2) Al menos el 60% del suelo lucrativo resultante estará destinado a usos de Industria almacén, de transformación o taller.
- (3) Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos reflejados en los planos de Afecciones Ambientales. Las líneas de transporte de Energía Eléctrica requerirán del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- (4) El Sector tiene la obligación de ejecutar la red de reutilización de aguas depuradas procedente de la EDAR, para ser utilizada en el riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- (5) Se prohíbe expresamente el asfaltado de las vías pecuarias y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertederos de cualquier clase. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel. Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesaria autorización previa de la Dirección General de Agricultura. El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.
En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la Modificación de trazado deberá con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria.
En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretenda modificar su trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de la modificación y desfectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería de Medio Ambiente.
- (6) Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. El planeamiento de desarrollo contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999 cuyo alcance se contiene en el apartado 7.6 de las Normas Urbanísticas.


 ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

C/ SAMABIAS 5 - 28009 - MADRID

Tf. (91) 304 06 10 - fax 304 53 86



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

En relación con los Aprovechamientos:

Aprovechamiento máximo del P.G.O.U, se fija para el Sector 205.818 m²cuc en función de una primera aproximación de distribución de usos pormenorizados no vinculante. A su vez la edificabilidad máxima del Plan General es de 183.766 m².c; con una edificabilidad bruta de 0,3820 m²/m².

El Plan Parcial establece una asignación de tipologías y una reducción del coeficiente de edificabilidad sobre superficie bruta de 0,35843 m²/m², lo que comporta con un reparto de edificabilidad lógico, que el volumen total edificable resulte inferior al máximo permitido, conforme se comprueba en el cuadro siguiente. A su vez los aprovechamientos homogeneizados alcanzar una cuantía inferior a la fijada por el Plan General.

La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

		m ² Const.	Coef. Uso	Aprovecham. m ² cuc
Industria Escaparate	IN-E	29.736	1,35	40.143
Industria Logística Grado 1	IN-L G1	24.783	0,80	19.827
Industria Logística Grado 2	IN-L G2	48.408	1,00	48.408
Industria Conjuntos Integrados	IN-C	80.839	1,20	97.007
TOTAL		183.766		205.384
Aprovechamiento Medio del Sector 0,4006 m²cuc/m²s				

Los coeficientes de homogeneización, de usos pormenorizados, de acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 que permite una asignación individual y diferenciada, se ajustan conforme se regula en las Bases de Compensación. Estos coeficientes establecen el valor que se atribuye a cada uso en relación a los demás dentro del Sector, tomando como referencia su valor de mercado, superficie ofertada de cada uso, densidad edificatoria, la experiencia y otros planeamientos recientes.

Aprovechamiento apropiable según el PGOU: 90%

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

En relación con las condiciones de ordenación:

- El viario estructurante, común al Sector 2 y 3, y que comunica la rotonda que da acceso a la M-506, propone una solución de vías de ronda y un puente nuevo sobre la M-506. La sección de esta vía es de 40 m entre alineaciones, como determinaba el PGOU. Perpendiculares a ésta y en prolongación con los que provienen del Sector 2 hay dos bulevares con una sección total de 53 m. y un viario principal de 23 m. El resto del viario local tiene una sección de 16 m.

Mencionar que el nuevo nudo con la M-506, que ya se encuentra ejecutado, se produce a distinto nivel lo que origina unos terraplenes que harán inservibles los terrenos colindantes para la edificación y por tanto, se califican como área de reserva viaria. A este respecto, la Comunidad de Madrid ha realizado un proyecto de vías de servicio en la M-506. En él se pretende duplicar el ancho de las calzadas y realizar una vía de servicio entre nudos para dar acceso desde éstas a las propiedades privadas. Esto supone una reserva viaria en el Sector de un ancho como mínimo de 10 metros paralelo al trazado de esta vía.

- El Sistema General vinculado al Sector, dedicado a Estación de Autobuses, se encuentra en el límite Suroeste del Sector; entre el sector y el cementerio.
- Se ubica una banda de servicios urbanos lineales con el pasillo eléctrico de Aceca-Villaverde, con un uso de aparcamiento para vehículos industriales, a ambos lados del viario estructurante, compatible con la afección que produce el mencionado pasillo eléctrico.
- En cuanto a las tipologías de suelo industrial se plantean edificaciones abiertas, aisladas o adosadas, retranqueadas de la alineación oficial para crear una zona de carga/descarga, así como de aparcamiento privado y con poco desarrollo en altura.
- Las manzanas son amplias. En su gran mayoría con forma rectangular, para permitir la ubicación de grandes parcelas para logística; o la segmentación de parcelas dando cabida a una solución de conjuntos integrados; y para industria Escaparate con fachada suficiente a los viarios principales.

4.1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación, en virtud de la Estipulación 1ª del Convenio Urbanístico suscrito el 21 de Mayo de 2004, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno.

4.1.2 Condiciones de desarrollo.

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

4.1.3 Condiciones derivadas del Convenio suscrito.

De acuerdo con la Estipulación 4ª del Convenio, se aporta la expresa justificación de coordinación y presentación simultánea de los instrumentos de desarrollo de este Sector con el colindante Sector 2.

Asimismo, y en relación el Plan de Infraestructuras común para ambos Sectores, se establece la necesidad de trasladar su presentación una vez sean sometidos cada uno de los dos planes parciales a información pública, y en particular a la recepción de los Informes Sectoriales y de las Compañías Suministradoras, todo ello para conocer las premisas que se establezcan por terceros y a la vista de las determinaciones que señale el propio Ayuntamiento.

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

4.2.1 Reservas de suelo.

La ordenación presentada no agota la edificabilidad bruta de 0,382 m²/m² establecida por la ficha urbanística del Plan General.

Responde a una edificabilidad de 0,35843 m²/m² para conservar más suelo neto necesario en el uso industrial.

A este respecto, aplicando el coeficiente de 0,35843 m²/m², la edificabilidad máxima tiene el valor de 183.766 m²c.

		Zonificación	m2 de cesión mínima	
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	1.837,66 x (2/3 de 20m ² s)	24.502 m ² s
		Viviendas de Promoción Pública	1.837,66 x (1/3 de 20m ² s)	* 12.251 m ² s
		Subtotal		36.753 m²s
	Redes Generales	Infraestructuras	1.837,66 x 20m ² s	36.753 m ² s
		Zonas Verdes	1.837,66 x 20m ² s	36.753 m ² s
		Equipamientos y servicios urbanos	1.837,66 x 30m ² s	55.130 m ² s
		Subtotal		128.636 m²s
	Locales	Zonas verdes. Mínimo 50%	1.837,66 x 15m ² s	27.565 m ² s
		Equipamientos y servicios urbanos	1.837,66 x 15m ² s	27.565 m ² s
		Subtotal		55.130 m²s
	Total Redes Públicas			220.519 m²s

(*) Las viviendas de Promoción Pública se monetizan por ser un uso incompatible con el industrial.

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

4.2.2 Aparcamientos obligatorios.

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es a razón de 1 plaza y media por cada 100 m² de construcción que queden situadas dentro de las parcelas privadas. Esta garantía se establece a través de las Normas Particulares del Plan Parcial.

4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.

Constituye el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector, de acuerdo con la legislación vigente, cuya ubicación concreta se definirá en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, si bien, en la Estipulación 10^a del Convenio suscrito habilita para su sustitución por su equivalente económico en los términos señalado por dicho Convenio.

5 Descripción de la solución adoptada.

5.1 Alternativas de ordenación.

Las condiciones impuestas por el Documento de Planeamiento General de trazado para la estructura viaria y de ubicación para la red de espacios verdes; la presencia en sus límites de la M-506 al Sureste; la Radial R-4 y cementerio, al Oeste; las líneas de alta tensión; y las necesidades inherentes al uso industrial, marcan las directrices morfológicas de la Ordenación dando poca flexibilidad al planteamiento de alternativas.

La preferencia por la concentración de las cesiones dotacionales en los espacios de mayor calidad ambiental, en proximidad a las redes de espacios libres y a los espacios dotacionales colindantes con el fin de agrupar estos suelos; y la resolución de las necesidades infraestructurales asociadas al uso, son los criterios que, sumados a las imposiciones descritas, modelan la estructura adoptada.

Asimismo, en la Alternativa planteada, y en concordancia con lo preceptuado por el Convenio Urbanístico suscrito, han sido consideradas las infraestructuras comunes con los Sectores colindante y una zonificación que dé continuidad al trazado viario.

5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.

5.2.1 Zonificación y unidad funcional.

Manzanas de dimensiones heterogéneas que facilitan la alternancia de calificaciones adaptándose a las necesidades tipológicas implícitas en las mismas; agrupación dotacional en su límite Oeste, dando lugar a una zona de relación y de ocio protegida del impacto de la autopista R-4 por la prolongación de los espacios verdes lineales anexos que consiguen un área de esparcimiento al aire libre; y estructura viaria reticular que cumple el doble objetivo de priorizar las conexiones con el exterior y permeabilizar los recorridos rodados internos, son las grandes líneas definatorias del modelo propuesto.

Las zonas verdes del Sector cumplen con la condición de conectividad y continuidad entre ellas y con las de sectores colindantes y así como con la función de moderar y corregir los factores del clima, además de servir como espacios de relación y uso social.

Estructura compleja en soluciones, que no en usos. El Sector únicamente da cabida global a usos industriales, dando respuesta a las posibles necesidades de diversificación de la actividad, de sus soluciones formales, a través de la categorización de usos que le permiten las diferentes Normas Particulares de Zona.

Esta gradación, de conformidad con los criterios que para el desarrollo del Sector establece el Plan general, sigue las pautas fundamentales de las Ordenanzas del Documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto, sin embargo para su adecuación a las necesidades del Plan Parcial, éste establece Normas Particulares de Zona (antiguas Ordenanzas) propias con parámetros nuevos para la Industria Escaparate, la Industria Logística, para sus dos grados, y Conjuntos Integrados.

Las reservas del suelo que fija el Plan Parcial cumplen sobradamente con los estándares, porcentajes y pormenorizaciones marcados por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid, conforme establece la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.

5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.

El trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el Plan General para el Sector S-3 "Industrial Noroeste", del P.G. de Pinto.

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

La conexión con el exterior se realizará mediante:

La ejecución de un nuevo viario previsto por el Plan General de Pinto, que recorrerá los nuevos desarrollos del Oeste de Pinto y discurre por el límite Sureste del Sector, separándolo del Sector 2 y comunicándolo al Noreste con el Sector 1 y al Sureste con los Sectores 4 y 5. Este viario está sujeto a un Convenio Urbanístico que se adjunta al presente Plan Parcial (Documento II, Anexo I.2). Se prohíbe el acceso a parcelas lucrativas desde este viario.

Una nueva vía de servicio prevista por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid en la carretera M-506 en el límite Sureste del Sector.

Dentro de la red viaria del ámbito se distinguen:

- Viarios principales: Son los viarios de mayor sección, con medianas ajardinadas y bulevares. Vienen determinados por el Plan General de Pinto y conectan el Sector con los limítrofes. Para asegurar su mayor capacidad se proyectan con, al menos, dos carriles por sentido.
- Viarios locales: destinados a garantizar las conexiones interiores del Sector. Se diseñan para permitir la circulación en ambos sentidos y con abundantes bandas de aparcamiento.
- Glorietas: para mejorar la fluidez de la circulación se implantarán glorietas en las intersecciones de los viarios más importantes.

Las dimensiones de las secciones tipo adoptadas se pueden comprobar en la documentación gráfica del proyecto, en los planos de replanteo y secciones.

Se han propuesto dimensiones mínimas en los radios de giro, ancho de carril o plazas de aparcamiento, suficientes para permitir una cómoda circulación de los vehículos pesados que predominarán en el Sector debido a su uso principal industrial.

El firme de las calzadas estará compuesto por las siguientes capas en orden a su ejecución, sobre la explanada mejorada, debidamente nivelada y compactada al 100% P.N.

- Capa de zahorra artificial tipo Z-2 de 20 cm de espesor una vez compactada.
- Capa de hormigón de HM-17,5 kp/cm² de resistencia, de 23 cm de espesor.
- Capa intermedia de aglomerado asfáltico tipo G-20 de 7 cm. de espesor, previo riego de imprimación.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo D-12 de 5 cm de espesor, previo riego de adherencia.

Para la mejora de la explanada sobre la que se asentará el firme, se ejecutarán las siguientes capas donde se considere necesario, según se ve en el plano de secciones constructivas:

- Capa de Geotextil termosoldado de filamento continuo, con resistencia a tracción de 12 kN/m².
- Capa de Morro (o enchachado) de 0,75 m. de espesor.
- Capa de Geotextil, termosoldado de filamento continuo, con resistencia de tracción de 12 kN/m².

El pavimento de las aceras será de baldosa de 30 x 30 cm según normas municipales sobre explanada formada por suelo seleccionado y compactada al 100% del P.M. con suelos seleccionados y base de hormigón (HM-12,5 kp/cm²) de 15 cm. de espesor, con el diseño y remates indicados por las normas municipales.

Las aceras se ejecutarán de forma que, para garantizar el drenaje de las aguas de lluvia, se asegure una pendiente transversal hacia la calzada del 2%.

Justificación de los aparcamientos.

La superficie total construible máxima es de 183.766 m², considerando las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada /100 m². const., se deben prever, al menos, 2.757 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas.

5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.

Según las previsiones del CYII para los nuevos desarrollos de Pinto, es necesaria la construcción de un nuevo anillo de distribución de agua potable, constituido por una tubería de fundición dúctil de 600 mm. de diámetro. En dicho anillo, que discurrirá bajo la mediana de la Calle "A", se conectará la red de distribución del Sector. Se realizará otra conexión a la red de 300 mm existente en el Sector 5, en el extremo suroeste de la actuación.

La red de distribución de agua se proyecta de forma mallada a lo largo de todos los viales que conforman la urbanización.

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

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

Como determina el P.G.O.U., en las zonas verdes y espacios libres, se ejecutará una red de reutilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR. Se dispondrá una red ramificada de riego que cubra las necesidades hídricas de las distintas zonas proyectadas, y adaptada, con el fin de optimizar el consumo de agua, a las necesidades específicas de la vegetación existente en cada una de ellas. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P-16 Red de Riego. En todas las calles entre tuberías se disponen arquetas con llaves de tipo compuerta y cierre clásico que permiten aislar los tramos en caso de avería y redistribuir los caudales si fuese necesario.

Será obligatorio la instalación de redes de reutilización para riego con agua regenerada en zonas verdes de uso público y, en todo caso, los proyecto de redes de riego y jardinería conectados transitoriamente a la red de distribución de agua potable, siendo independiente a la misma, deberá remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de las calles.

Se realizarán tomas para la red de riego automático según planos e instrucciones del CYII en las zonas de jardines donde sea necesario según plano de red de riego. Las tomas de riego automático irán conectadas a la red de distribución con tubería P.E. de Ø 40 mm y 10 atm.

Las tuberías que conforman la red de distribución del Sector, serán de fundición dúctil, según las Normas del CYII.

La red discurrirá por la calzada, junto a la línea de bordillo. En las vías con más de 15 metros de anchura, donde se prevean numerosas acometidas en ambos lados de la calle, se dispondrá doble red para evitar la realización de numerosos cruces y en cumplimiento de la Normativa vigente.

La red de hidrantes se proyecta cumpliendo lo establecido en la legislación vigente en materia de protección contra incendios y el Código Técnico de la Edificación, se instalarán a un máximo de 100 m. de distancia por viario entre ellos. Los hidrantes para riego e incendios serán normalizados, de 100 mm., de tipo enterrado y se realizarán en arqueta normalizada, según detalle en planos y según las prescripciones del Canal de Isabel II.

5.2.2.3 Red de Saneamiento.

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

AGUAS RESIDUALES

La red de saneamiento de aguas residuales se ha dimensionado de acuerdo a los caudales de aguas negras generados en el Sector y según las dotaciones de saneamiento que indica el Canal de Isabel II. La traza de los colectores se muestra en los planos.

La red de saneamiento se proyecta considerando que se dispondrán cuatro puntos de salida que conectarán con el Colector General de Saneamiento de aguas residuales del Proyecto de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto que discurre al Sureste del Sector.

Las redes discurrirán por el centro de las calzadas, y por el terreno (zonas de uso público o con servidumbre de paso) en los tramos de conexión donde sea necesario. Los tubos serán de Polipropileno, con unión de junta elástica y se dispondrán con pendientes variables entre el 0,6 y el 1,8 %, según el trazado final de los viarios.

Los colectores estarán colocados en zanjas de profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación, variable según la dimensión del tubo. Su clase será la que corresponda a la profundidad de colocación.

Así mismo, se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, así como en los cambios de dirección y de rasantes, siendo la distancia de separación máxima entre pozos de 50 m. Cada parcela contará con las acometidas necesarias, que irán a parar a pozos de registro, intercalados a la red de saneamiento, o a arqueta ciega a tubo.

Se construirán pozos de resalto, cuando el desnivel entre pendientes consecutivas sea ≥ 1 metro, para evitar así las roturas de pozos por caída del agua en cascada.

Evacuación y conexiones.

Como se ha indicado, las aguas residuales de los nuevos desarrollos del Sector S-3 "Noroeste Industrial" conectarán al Colector General de Saneamiento de aguas residuales del Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto, proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de diciembre de 2006 (se adjunta copia del BOCM nº 28 de 2 de febrero de 2007).

Este colector conectará con el ramal Mancomunado de conexión entre la EDAR Cuenca Media del Culebro y la EDAR Cuenca Baja del Culebro, donde serán depuradas las aguas residuales del sector, hasta su ampliación sea ejecutada, según el Canal de Isabel II.

AGUAS PLUVIALES

El dimensionamiento de los colectores de la red se ha hecho de acuerdo con los caudales de aguas pluviales del Sector S-3 "Noroeste Industrial", para los períodos de retorno de 5 y 25 años como indica la normativa vigente.

Los colectores serán de Polipropileno con unión de junta elástica.

La pendiente de los colectores variará entre el 0,5 y el 5%, según los perfiles finales de los viarios. Se ha tenido en cuenta las Normas de Saneamiento del Canal de Isabel II.

Estas características son adecuadas para evacuar la máxima crecida correspondiente al período de retorno de 5 y 25 años, cumpliendo los requerimientos de velocidad y llenado.

Las zanjas para la colocación de los tubos tendrán una profundidad según perfiles longitudinales y con anchura que posibilite su perfecta colocación y variará de acuerdo con la dimensión del tubo.

Al igual que se ha especificado en el caso de las redes de aguas residuales, se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, en los cambios de rasante y dirección y cada 50 m como separación máxima. También, se colocarán pozos tragantes e imbornales en la confluencia de calles, puntos bajos y zonas en los que sea preciso por las características de la zona.

Evacuación y conexiones.

Todas las aguas de lluvia recogidas en el ámbito serán llevadas por el Colector General de saneamiento de aguas pluviales del Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto, proyecto aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 29 de diciembre de 2006.

Este colector conducirá las aguas pluviales de los nuevos desarrollos occidentales de Pinto hasta el arroyo del Culebro. Se dispondrá de un tanque de tormentas previo al vertido de las aguas pluviales al arroyo., según indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto cuenta actualmente con la Autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CONDICIONES IMPUESTAS POR EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

La red de saneamiento será de tipo separativo. En ningún caso las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberá incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Se deberá cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento y su normativa de desarrollo. El proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento de cada parcela industrial o comercial una arqueta que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad, por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo.

En el caso excepcional de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales o comerciales, éstas se incorporarán a la red de aguas negras.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales del Sector S-3, se realizará mediante conexión al colector general de saneamiento de aguas residuales dentro del Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.

El otorgamiento por el Ayuntamiento de Pinto de licencia de primera ocupación o de actividad, contará con certificación del ente gestor (Canal de Isabel II) de la puesta en servicio de la Ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro y sus infraestructuras asociadas, o, en su caso, de la posibilidad transitoria de admisión de vertido en otras infraestructuras de saneamiento y depuración.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles en la distribución de agua potable.

Las redes de riego de las zonas verdes de uso público que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Se deberá cumplir con lo acordado en el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, firmado entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II con fecha 25 de enero de 2006.

Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento. A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de los sótanos y deberá situarse por encima del nivel freático.

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales: El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido estimado de las aguas residuales del Sector 3 no será superior a 1.736 m³/día.

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito: Los vertidos de esta actuación deberán ser tratados, en la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, aunque transitoriamente puede admitirse en la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro hasta que entre en servicio dicha ampliación, de acuerdo a lo establecido en el informe del Canal de Isabel II.

5.2.2.4 Redes Eléctricas.

Para suministrar la potencia demandada dentro del Sector, se proyectan las líneas de media tensión y modificaciones suficientes para atender las necesidades demandadas, así como los CT necesarios, habiéndose previsto: un Centro de Reparto y 6 Centros de Transformación. El CR se ejecutará in situ y los CTs Serán del tipo prefabricado subterráneo.

El suministro eléctrico del sector será realizado por Hidrocantábrico Distribución Eléctrica SAU

La red de Media Tensión irá entubada, de acuerdo a la normativa vigente.

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

La red de Baja Tensión será subterránea y se derivara de los centros de transformación subterráneos discurriendo por el viario y zonas verdes, debiendo cumplir las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

Se procederá al soterramiento y desvío de aquellas líneas eléctricas existentes incompatibles con la ordenación.

5.2.2.5 Alumbrado Público.

La canalización eléctrica será subterránea y se realizará con conductores de cobre protegidos por tubo de PVC de 90 mm de diámetro.

Se instalarán centros de mando adosados a los Centros de Transformación proyectados. Los Centros de Mando cumplirán en todo momento las Normas establecidas en el PGOU.

Los báculos en todos los viarios serán troncocónicos con brazo construidos en tubo de acero galvanizado y con puerta de registro en su base, donde se montará caja de bornes y portafusibles; irán puestos a tierra por medio de red de tierra con cable de cobre y picas de acero cobrizado de 2,00 m.

La cimentación de las columnas se ejecutará con dados de hormigón de las dimensiones establecidas en normas constructivas de la C.A.M., en donde se recibirán cuatro pernos de anclaje para la fijación de la placa de asiento y un tubo acodado para entrada y salida de la línea, la conexión entre la canalización y la columna se hará mediante arqueta adosada lateralmente a la misma, con tapa de hormigón. Los conductores de alimentación se conectarán a las bornas de una caja de conexión y protección instalada en la parte inferior de los soportes.

Las lámparas a instalar serán V.S.A.P.

Las luminarias exteriores se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación.

Deberán emplearse luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

El conjunto de medidas propuestas están enfocadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía:

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del sector, es decir, hacia la zona contigua sin urbanizar.
- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

5.2.2.6 Red de Telefonía.

La instalación se proyecta subterránea en zanja con tubo de P.V.C. protegido con hormigón.

La red prevista conectará con las redes de los Sectores 1, 2 y 5.

La red consta de una canalización principal que enlaza cámaras GBR y recintos subterráneos, de los que deriva la red secundaria que proporciona servicio a las parcelas a través de las arquetas a instalar.

5.2.2.7 Red de Gas.

La red se conectará con la red proyectada para el Sector 5 y el Sector 1. Se instalará una conducción de 160 mm. de diámetro a lo largo de la calle A del que se ramificarán tuberías de 110 y 90 mm. de diámetro.

Se instalarán válvulas de seccionamiento, con sus correspondientes arquetas, además de las que se instalen en los puntos de conexión según prescripciones de Gas Natural. Además se instalarán los venteos finales de línea, reducciones y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red, según normas de Gas Natural.

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

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

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

Todas las acometidas iniciales se derivan de la red a instalar, según normativa de Gas Natural.

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

5.2.2.8 Jardinería y Arbolado.

Se realizará el ajardinamiento de las zonas verdes, bulevares, glorietas y bandas verdes definidas en el Plan Parcial.

La plantación se ha seleccionado a base de especies xerófilas, y bien adaptadas al medio con resistencia al medio climático y edafológico y preferiblemente autóctonas o bien adaptadas a ambientes urbanos.

Se realizará en todas las zonas verdes un aporte de tierras vegetales, a fin de obtener un manto vegetal óptimo, para asegurar la nascencia de las semillas que conformarán las praderas y el enraizamiento de las especies arbóreas y arbustivas que integrarán las zonas verdes, la tierra será seleccionada, cribada, libre de semillas y deberá mezclarse con arena de río y turba, a fin de conseguir el sustrato adecuado.

Asimismo, se realizarán las operaciones culturales necesarias para la correcta ejecución y posterior desarrollo de las especies vegetales que conformarán la reforestación y plantación de las zonas verdes adscritas, así se abrirán los hoyos previamente a la plantación para conseguir la meteorización de las tierras; se aportarán abonos orgánicos e inorgánicos con la tierra vegetal y en los hoyos de plantación, a fin de enriquecer el sustrato y mejorar la textura y estructura del mismo.

El criterio general a tener en cuenta para la introducción de especies en los jardines será el de mantener la fisionomía del monte y de los alrededores, evitando introducir especies no adaptadas a la zona, o con aspectos claramente diferenciados de la vegetación existente, para ello, se tendrán en cuenta las características del medio: suelo, clima, vegetación existente y necesidades hídricas.

5.2.3 Integración paisajística.

El municipio de Pinto se caracteriza por tener dos unidades paisajísticas definidas: el paisaje urbano y el rural. No existe una separación de las unidades que sea significativa, tan solo cabe reseñar el escarpe de yesos que atraviesa el municipio de Noreste a Suroeste, pero debido a su pequeña extensión, así como la desaparición de parte de sus características al haberse desarrollado diferentes actividades antrópicas como son los cultivos, polígonos industriales, zonas residenciales y vertederos, lleva a deducir que no tiene la entidad suficiente como para separar el enclave en dos subzonas paisajísticas, aún así se considera como hito paisajístico.

En concreto el Sector 3 "Industrial Noroeste" se ubica en la unidad denominada Paisaje Rural. Esta unidad ocupa la mayor parte de la superficie del término municipal, a ambos lados de la zona urbana, por lo que es colindante con ella. La morfología del terreno es totalmente plana. Se pueden diferenciar dos grandes zonas dentro de este paisaje a partir del escarpe yesífero, que origina una pequeña barrera natural donde se han ido situando diferentes vertederos a lo largo de los años.

Los suelos donde se encuadra el Sector S-3 no cuentan con valores paisajísticos o de fragilidad visual. Se trata de una zona rodeada por grandes infraestructuras de comunicación como son la Radial R-4 y el AVE Madrid-Sevilla, al oeste y la M-506 al sur; infraestructuras eléctricas, como es la subestación eléctrica propiedad de Hidrocantábrico, al norte del Sector; además se encuentra colindante con otros suelos clasificados como urbanizables de uso industrial y con grandes equipamientos municipales como el tanatorio o el intercambiador de transportes, ambos al Sur.

Tampoco existen elementos naturales de interés en el interior del sector que aporten valor al paisaje, y existe un escaso cromatismo y una escasa variedad de texturas, predominando las texturas finas de los cultivos de cereal en secano. Por último, indicar que la unidad paisajística en que se sitúa el Sector se encuentra antropizada por la presencia de elementos discordantes como tendidos eléctricos, carreteras, etc.

5.3 Conceptos de ejecución.

5.3.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan General de Ordenación aprobado para el Sector S-3 es el de expropiación.

Al amparo del Convenio suscrito por más del 74,93% del suelo incluido en el ámbito y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se acuerda el cambio de sistema de gestión por el de Compensación.

Dicho Convenio se tramitó y fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal el 5 de Agosto de 2004 y publicado en el BOCAM el 21 de Septiembre de 2004.

5.3.2 Ejecución del Plan.

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

El Proyecto de Urbanización se tramita paralelamente al presente Plan Parcial e incluye todas las conexiones e infraestructuras necesarias, exteriores e interiores al Sector que garantizan su autonomía, y que tras los Informes Sectoriales y de las Compañías Suministradoras, se compilará a los efectos de un diseño de conexiones unitario con el Sector 2.

En Pinto, Mayo de 2010

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

LA PROPIEDAD.
Junta de Compensación del Sector-3
"Industrial Noroeste"

6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.

REDES	ZONIFICACIÓN				ADECUACIÓN LEY 9/2001		APROVECHAMIENTOS	NORMAS REGULADORAS						APARCAM	
	Observaciones	Superficie Plan Parcial m2s.	Tipo de Red/uso	Estándar m2sx100 m2c según Plan Parcial	Estándar mínimo según Ley 9/2001	Edificabilidad m2c.	Parcela mínima/máxima m2s.	Ocupación Máx %	Altura máx plt/m.	Frente min. m.	Retranqueo mínimo frente	Retranqueos mínimos linderos/fondo	Ordenanza aplicación	Dotación Aparc. ud.	
REDES	• REDES SUPRAMUNICIPALES s														
	· INFRAESTRUCTURAS														
	Comunicaciones	7.382	RV	4,02	2/3 de 20	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza					Según PGOU		
	Sociales	-													
	Energéticas	-													
	· EQUIPAMIENTOS														
	Zonas verdes y espacios libres	-													
	Social/servicios	17.120	EQ	9,32											
	· SERVICIOS														
	Urbanos	-													
	Viv. públicas o de integ. Social	(1)	12.251	RMP	(1)	1/3 de 20									
	Subtotal supramunicipales		24.502 (1)		13,34	20,00									
	• REDES GENERALES g														
	· INFRAESTRUCTURAS														
	Comunicaciones		37.773	RV	20,55	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.	
Sociales		-													
Energéticas		-													
· EQUIPAMIENTOS															
Zonas verdes y espacios libres		36.758	ZV	20,00	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.		
Social/servicios		50.295	EQ												
· SERVICIOS															
Urbanos.		8.807	RV	32,16	30,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Según PGOU.		
Aparcamientos.															
Subtotal generales		133.633		72,72	70,00										
• REDES LOCALES l															
· INFRAESTRUCTURAS															
Comunicaciones															
Sociales															
Energéticas															
· EQUIPAMIENTOS															
Espacios libres arbolados		27.582	ZV	15,01	15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Según PGOU		
Sociales		-													
· SERVICIOS															
Urbanos. Accesos Rodados.		16.521	RV	8,99	15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Según PGOU		
Urbanos. Aparcamientos.		13.554	RV	6,03		Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Según PGOU.		
Subtotal locales		55.183		30,03	30,00										

TIPOS DE RED	
INFRAESTRUCTURAS	
<u>COMUNICACIONES</u>	
	Viarias Ferroviarias Portuarias Aeroportuarias Telefónicas
<u>SOCIALES</u>	
	Abastecimiento Saneamiento Depuración
<u>ENERGÉTICAS</u>	
	Eléctricas Gasísticas
<u>EQUIPAMIENTOS</u>	
<u>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</u>	
	Espacios protegidos reg Parques urbanos Jardines Plazas
<u>SOCIALES</u>	
	Educativos Culturales Sanitarios
	Asistenciales Deportivos Recreativos Administrativos
<u>SERVICIOS</u>	
<u>URBANOS</u>	
	Suministro agua Alcantarillado Suministro energía eléctrica Alumbrado público Suministro telefónico Aparcamientos

USOS LUCRATIVOS															Tipologías edificatorias																																																	
	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL Conjuntos Integrados Escaparate Logística <ul style="list-style-type: none"> Grado 1 Grado 2 Subtotal industrial • SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Centros de Transformación. Subtotal servicios TOTAL LUCRATIVOS SUPERFICIES TOTALES 	122.483	45.054	47.660	83.462	298.659	720	299.379	512.697	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial		80.839	29.736	24.783	48.408	183.766	-	183.766	5.000	1.500	10.000	5.000		66%	66%	52%	58%		12ml/ II plantas	12ml/ II plantas	15ml/ II plantas	15ml/ II plantas	20ml	20ml	40ml	40ml	5 m	5 m	10 m	10 m	4 ó 0/4 ml	4 ó 0/4 ml	5 m	5 m	IN.C	IN.E	IN.L G1	IN.L G2	CT	1.213	446	372	726	2.757		AS/AP/AD	AS/AP/AD	AS/AP/AD	AS/AP/AD	AS/AP/AD

OBSERVACIONES VINCULANTES

(1) Las reservas señaladas en la Ley 9/2001 para viviendas públicas o de integración social, se concretan mediante el abono a la Comunidad de Madrid del valor económico equivalente señalado o la sustitución por suelo de valor equivalente.

La superficie de esta cesión en el Plan Parcial es de: $183.766 \text{ m}^2 \times 6,67 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 12.251 \text{ m}^2$

En el Convenio suscrito con el Ayuntamiento, se señala el procedimiento de monetización y desembolso de la cuantía económica equivalente a esta cesión.

Anexos.

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

Líneas de alta tensión. En el Sector existe una línea eléctrica de Alta Tensión.

- 220 kv propiedad de Iberdrola y R.T.V., Aceca- Villaverde
- Línea de doble circuito 45 kv propiedad de Iberdrola.

El Sector es cruzado de SEN a NE por una línea de alta tensión de doble circuito y con un ancho de pasillo eléctrico de 40 metros.

El resto de los tendidos eléctricos irán soterrados bajo viario.

Línea de Media Tensión propiedad de Hidrocantábrico. En el Sector existe una línea de Media Tensión propiedad de la compañía Hidrocantábrico que discurre bajo el camino de Pellejeros. Esta línea tiene previsto su desvío bajo zonas verdes y viario del Sector.

Radial 4. Se incorpora el levantamiento topográfico y la línea del Proyecto de Expropiación según Demarcación de Carreteras. Esta información ha facilitado la delimitación occidental del Sector, que ha venido determinada por esta línea. En todo caso se ha solicitado a la Demarcación de Carreteras que determine con exactitud el límite del Dominio Público Real, tras las obras ejecutadas, de tal forma que quede garantizada la inexistencia de terrenos no incluidos dentro del ámbito. El presente Plan Parcial cuenta con informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, que se adjunta en el Anexo IX.

M-506. Carretera que también se desdobra y se trazan vías de servicio de doble calzada. Planteamos una solución con vía de servicio para dar acceso a la gasolinera existente al Sur del Sector S-3. Estas vías de servicio, así como la conexión del Sector con esta carretera cuenta con el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, que se adjunta en el Anexo IX.

El viario común que se estructura con el Sector 2, debido a la topografía y a su enganche con la M-506 obliga a elevarlo y determinar las rasantes y el terreno de talud suficiente.

Estas afecciones han sido consideradas en la Ordenación Propuesta, así como la localización de las Conexiones Viarias determinadas en la Ficha del P.G.O.U. vigente, por lo que se entiende justificado y adaptado a las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes y previstos.

Anexo II.- Verificaciones Técnicas.

Las verificaciones técnicas se incorporan a lo largo del proceso de tramitación del Plan con los diferentes escritos que se dirigen a las Compañías y Entidades cuyas redes y servicios son requeridos para la ejecución material del Sector.

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

Estos trabajos constan fundamentalmente de las gestiones previas con compañías suministradoras y distintos organismos oficiales, cuya finalidad es principalmente la obtención de información suficiente para abordar el desarrollo completo del trabajo.

Recopilación de datos previos, necesarios para la Ordenación son los siguientes:

- Gestión ante el Canal de Isabel II para verificar el suministro de agua y la futura depuración. Obtención de la viabilidad de suministro de agua, que se adjunta en este Anexo e informe favorable de depuración de las aguas residuales, que se adjunta en el Anexo IX.
- Gestión ante la Compañía Eléctrica en orden al futuro suministro y traslado de líneas. Obtención de la viabilidad de suministro y aprobación del proyecto por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid, que se adjuntan en este Anexo.
- Gestión ante la Consejería de Medioambiente sobre Estudios Ambientales, Hídrico, Acústico del Sector, Suelos Contaminados y Emisiones Atmosféricas. Obtención del informe favorable, que se adjunta en el Anexo IX.
- Gestión Telefónica para el suministro telefónico, y otros servicios de telecomunicaciones. Obtención de la viabilidad de suministro, que se adjunta en este Anexo.
- Gestión ante la Compañía de Gas para el suministro de este servicio. Obtención de la viabilidad de suministro, que se adjunta en este Anexo.
- Gestión ante el Consorcio de Transportes para garantizar las conexiones y ampliación del transporte público. Se adjunta en el Anexo IX el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid al proyecto de vías de servicio y enlace con la M-506.
- Gestión ante la Dirección General de Carreteras de la CAM para el tratamiento de los accesos de las Carreteras Fuenlabrada y Parla. Obtención del informe favorable, que se adjunta en el Anexo IX.



Dirección de Desarrollo Comercial
y Municipal



Dña. Claudia Patricia García-Ribera Bermejo
Agrupación de Interés Urbanístico del
Sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto
C/Nación Dominicana, 4 1ªA
28320 PINTO (Madrid)

Madrid, 10 de noviembre de 2005

Asunto: Viabilidad de suministro para el Sector 3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto (Madrid).

En relación con su petición, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II CD: 200400023254, por la que solicita Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento para la actuación urbanística Sector S-3, en el término municipal de Pinto, le comunicamos que:

Documentación recibida:

Ficha de datos básicos y planos de situación, emplazamiento, calificación y afecciones del Sector 3 de Pinto, de noviembre de 2004.

Antecedentes:

Convenio de gestión integral del servicio de distribución entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II con fecha 26 de octubre de 2005.

Adenda al Convenio para la Gestión de los Servicios de Abastecimiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, con fecha 26 de octubre de 2005.

Respecto a la red de abastecimiento:

De acuerdo con la documentación remitida y siguiendo las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, se estima que el caudal medio que demandaría la actuación es de 1.971 m³/día, correspondiéndole un caudal punta de 49,7 l/s.

Se realizará una conexión en el testero de la conducción de 600 mm de diámetro de fundición dúctil a construir por el promotor del Sector 5 al sureste del ámbito, con trazado paralelo al límite de los sectores 4 y 5, que se unirá mediante tubería de 600 mm de

Página 1 de 5



fundición dúctil a un segundo punto de conexión a establecer en el testero de la conducción de 600 mm de diámetro de fundición dúctil a construir por el promotor del Sector 1.

En el caso de que ninguna de las dos conducciones de 600 mm descritas como puntos de conexión estén ejecutadas por no haberse desarrollado los Sectores 1 y 5, el punto de conexión se realizará en la tubería de aducción a Pinto de 600 mm de diámetro de fundición dúctil, a la altura de su intersección con el límite de los Sectores 4 y 5, debiendo ejecutar en este caso el promotor del Sector 3 el tramo de conducción de 600 mm FD entre el punto de conexión y el límite nordeste del Sector 3.

Este tramo de tubería de 600 mm FD forma parte del anillo de distribución de Ø 600 mm que se contempla en la Adenda al Convenio recientemente firmada entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pinto para la ejecución de infraestructuras hidráulicas en dicho municipio. La ejecución de este tramo de tubería se hará con cargo a la repercusión económica asignada al Sector 3 en dicha Adenda.

Para el abastecimiento del Sector se establecerán las siguientes conexiones:

- dos conexiones en la conducción de 600 mm de diámetro de fundición dúctil anteriormente descrita.
- una conexión en la conducción de 300 mm de diámetro de fundición dúctil a construir por el promotor del Sector 5 en el extremo suroeste de la actuación; en caso de no estar desarrollado dicho Sector se dejará prevista la futura conexión.

La última conexión indicada deberá quedar unida con la conexión, situada más al norte, a realizar en la conducción de 600 mm, mediante nueva tubería de fundición dúctil de 300 mm de diámetro. Así mismo la otra conexión quedará unida a la conducción anterior mediante nueva tubería de fundición dúctil de 250 mm de diámetro.

La red de distribución interior de la actuación partirá de las conducciones descritas, será mallada, de fundición dúctil, diámetro mínimo 150 mm y deberá discurrir por viario o terrenos públicos.

Se adjunta un plano en el que se ubica el Sector 3, así como los puntos de conexión y una propuesta del trazado de las conducciones a construir por el promotor.

En el caso de que alguna tubería existente dentro del ámbito se viese afectada por las obras de urbanización deberá ser retranqueada por el promotor y a su costa a zonas de dominio público.

El promotor, en caso de ser necesario por no estar desarrollados los Sectores 5 y 1, contactará con el **Departamento de Redes Oeste** para la definición del punto exacto y características de conexión tanto en la conducción de aducción a Pinto de 600 mm FD como en el futuro doblado de la Arteria Getafe-Pinto.



El proyecto de la red de distribución de agua potable incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector 3 de Pinto deberá cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la **División de Conformidades Técnicas** de esta empresa para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes con agua potable:

En las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial debe prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Debe indicarse que en las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes a regar.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a esta empresa para su aprobación.

De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

Respecto al saneamiento y depuración:

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La red de saneamiento deberá ser preferentemente separativa, en cumplimiento de la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras de la Unidad de Ejecución. Por este motivo, se dispondrán en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector 3 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 *del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el Art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre *Régimen de Suelo y Valoraciones* y en el capítulo



Canal de Isabel II

III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística* para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, se ha firmado recientemente una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pinto, en la que se definen las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio y se determinan el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores urbanizables.

La repercusión económica inicial correspondiente al Sector S-3, IVA incluido, es la siguiente:

Abastecimiento:	1.003.168,18 €
Depuración:	1.181.554,66 €
TOTAL:	2.184.722,84 €

La cifra anterior se aplicará al Sector afectada de los IPC (índice de precios al consumo) anuales acumulados y comprendidos entre la firma de la Adenda al Convenio y la Conformidad Técnica del Canal al Proyecto de Urbanización del Sector.

Respecto a las condiciones de la tramitación urbanística:

Atendiendo a lo dispuesto en la Adenda al Convenio de Gestión recientemente firmada con el Ayuntamiento de Pinto, éste está comprometido:

- a) A condicionar la aprobación definitiva de las figuras de desarrollo del planeamiento (Plan Parcial o Proyecto de Urbanización) a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, del Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración asociado al Plan General de Pinto.
- b) A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- c) A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el Canal de Isabel II la ejecución de las obras del Doblado de la Arteria Getafe-Pinto o bien del Refuerzo de la Arteria de Aranjuez desde el depósito de Getafe.
- d) A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras citadas en el párrafo anterior.

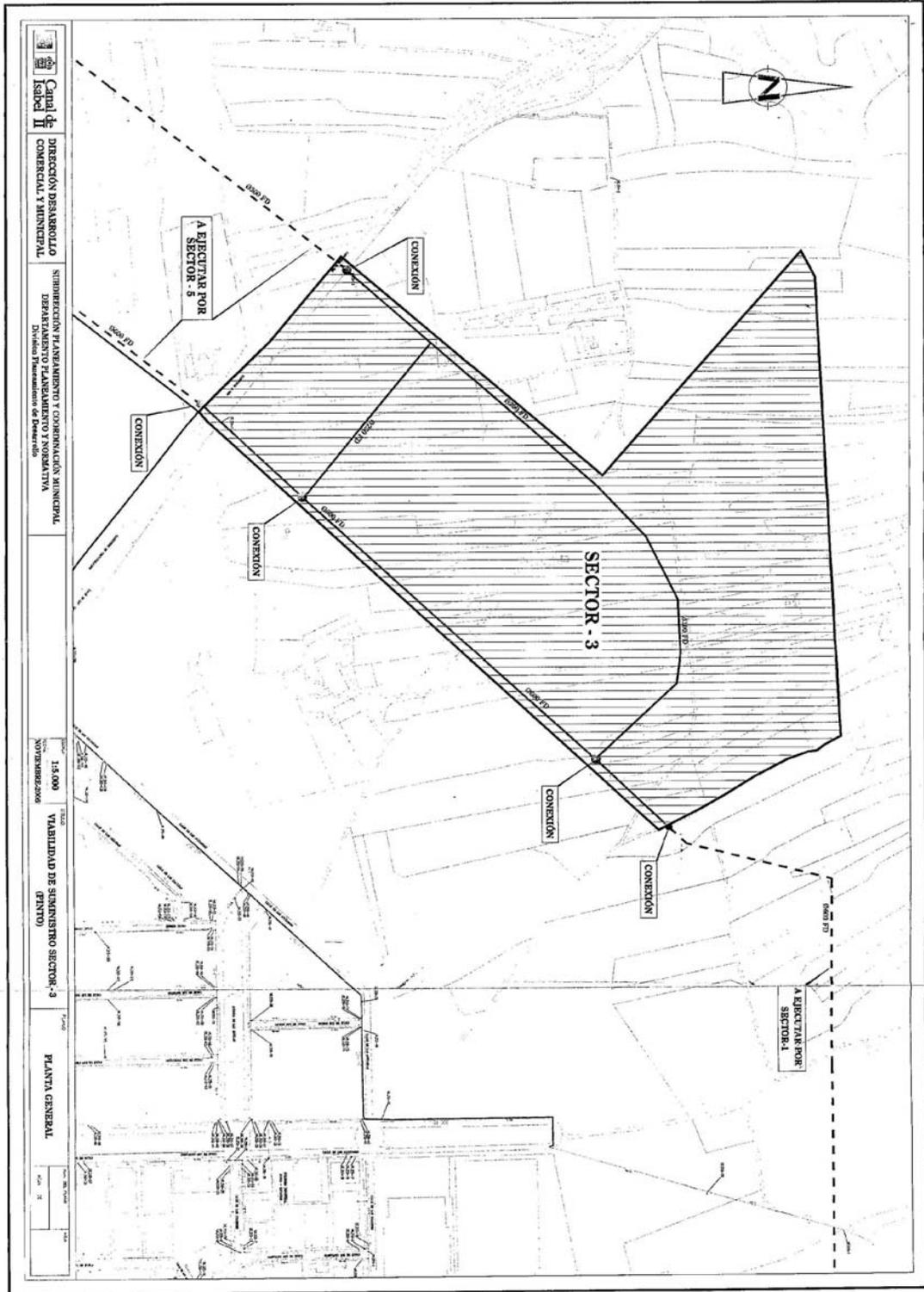


Por otra parte, el Canal de Isabel II condicionará :

- a) La Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución del Sector:
 - a.1) al abono previo por parte de los promotores ante el Canal, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de la cantidad arriba señalada.
 - a.2) a la aprobación definitiva del Plan Especial, a tramitar por el Ayuntamiento de Pinto, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, del Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración asociado al Plan General de dicho municipio.
- b) La recepción de la red de distribución de este Sector y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas incluidas en la Adenda, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Belén Gimeno Ruiz
Belén Gimeno Ruiz
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO





Madrid, 24 de febrero de 2005

Remite: C/ RUY GONZALEZ DE CLAVIJO s/n - 28005 MADRID

CREATGEO AGRUPADOS EST TECN S.L.
D. ENRIQUE CLAVER
C/ FERNAN GONZALEZ, 36 - 6º 1
28009 MADRID

Referencia.: **9014527785**

Asunto: Solicitud de suministro de energía para Plan Urbanístico.

Situación: SECTOR 3 - INDUSTRIAL NOROESTE - PINTO

Estimado cliente:

En relación con su solicitud de suministro de energía eléctrica y entendiendo que actúan como representación legal de los propietarios del suelo, le informamos que la misma podrá ser atendida de acuerdo con las propuestas expresadas en el documento adjunto (PROPUESTA TÉCNICO-ECONÓMICA).

Cualquier variación de las condiciones especificadas, de acuerdo con su solicitud, podrá ser objeto de una nueva propuesta.

La validez de las propuestas caduca a los 90 días de la fecha del presente escrito, por lo que, si fuera de su conformidad, le agradeceremos que proceda a devolver firmada la propuesta adjunta al objeto de continuar con los trámites necesarios.

Si desea realizar alguna consulta o aclaración, le agradeceremos se ponga en contacto con nosotros en el teléfono indicado.

En el deseo de seguir contando con su confianza, aprovechamos la ocasión para saludarle muy atentamente.

GESTION DE SUMINISTROS MADRID SUR - OESTE

Fdo.: Pedro Mª Ibáñez

RUY GONZALEZ DE CLAVIJO s/n • 28005 MADRID
TEL.: 91 784 47 07
FAX: 91 784 43 12

Persona de contacto para cualquier consulta o asesoramiento: Mª del Mar Reillo Cortijo
Email: mreillo@iberdrola.es

IBERDROLA ENERGÍA PARA TI. CON ENERGÍA EN TU CASA.



PROPUESTA TÉCNICO-ECONÓMICA

Referencia: 9014527785

CONDICIONES SOLICITADAS PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA:

Potencia Solicitada: 25.393.000W.

Tensión: 3x400/230.

PUNTO DE CONEXION:

La entrega de energía se hará a 20.000 V., desde el punto indicado en el plano y/o anexo adjunto

REALIZACION DE LAS OBRAS:

Las obras e instalaciones de extensión en la red de distribución, según lo establecido en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre, serán realizadas de acuerdo con las normas de la Empresa Distribuidora.

Por ello, y antes de comenzar las obras, rogamos nos remitan a la Unidad de Gestión de Suministros, por duplicado, proyecto sin visar de la red de media tensión, de los centros de transformación y de la red de baja tensión, que deberá recibir la conformidad de nuestros servicios técnicos. Posteriormente será visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto deberá recoger las especificaciones técnicas indicadas en plano y/o anexo adjunto.

Una vez el proyecto reciba la conformidad de nuestros servicios técnicos, se le indicará la documentación que deberá aportar a la finalización de las instalaciones.

Las líneas de distribución deberán instalarse siempre en suelo público.

Deberán reservar los locales destinados a la instalación de los centros de transformación y el centro de reparto con las dimensiones necesarias para el montaje de los equipos y aparatos necesarios para el suministro de la energía prevista. Dichos locales deberán ser de fácil acceso, su situación en el inmueble corresponderá a las características de la red de suministro de IBERDROLA.

INSTALACIONES:

Las instalaciones quedarán en propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A. una vez hayan sido ejecutadas.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.



Una vez hayan sido aprobados los proyectos mencionados, se procederá a la confección y firma del correspondiente convenio de electrificación en el que quedarán reflejados los compromisos y obligaciones de cada una de las partes en cuanto a las instalaciones ejecutadas.

OBTENCIÓN DE PERMISOS:

Previo al inicio de las obras deberá obtener las autorizaciones oficiales y permisos particulares, donde sea necesario, donde figurarán las firmas de los propietarios afectados.

CONEXIÓN CON NUESTRAS REDES:

La conexión a nuestras redes deberá ser ejecutada siempre por un contratista autorizado por IBERDROLA, independientemente del contratista o instalador que ejecute el resto de las instalaciones.

PUESTA EN SERVICIO DE LA INSTALACIÓN:

Una vez finalizadas sus instalaciones y obtenida la correspondiente documentación que autorice la puesta en servicio, **es necesario lo ponga en nuestro conocimiento**, a fin de dar continuidad a la tramitación de su solicitud.

Conformidad del Cliente:

DATOS DEL PRESIDENTE DEL CONSORCIO O SU REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE:

DNI:

TFNO. CONTACTO:

FECHA:

FIRMA:

EN CASO DE REPRESENTANTE LEGAL ENTREGAR COPIA DEL PODER NOTARIAL.

Información Técnica: Sr/a Ramos Rodríguez

Información Económica: Sr/a. Reillo Cortijo

IBERDROLA ASUNCIÓN DE LOS REYES, 100. 48940 LEZOR, S.A.

Email: mreillo@iberdrola.es



ANEXO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Referencia:9014527785

1.- ASUNTO:

Suministro de energía eléctrica a SECTOR 3 - INDUSTRIAL NOROESTE de PINTO (Madrid), con una potencia demandada de 25.393 kW. en Baja Tensión, para uso industrial con sus respectivos equipamientos

2.- ALIMENTACIÓN EXTERIOR:

Desde la nueva ST Pinto con red de 15 KV

3.- RED DE MEDIA TENSIÓN:

Un cable de alimentación subterráneo de aluminio de 400 mm² de sección desde ST Pinto hasta el CR Cascajal

La red interna de distribución en media tensión será toda ella subterránea, con cable de 240 mm² de sección, compuesta por dos anillos que se cerrarán en centro de reflexión Tanatorio Pinto, cada uno de ellos con siete centros de transformación.

Cable subterráneo de 400 mm² entre el centro de reparto Cascajal y el centro de reflexión Tanatorio de Pinto, para dar continuidad a la red aérea existente, que se deberá eliminar.

4.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN Y REPARTO:

Será necesaria la instalación de 14 centros de transformación de una potencia instalada 1.030 KVA.. (1 máquina de 400 KVA.. y otra de 630 KVA.) cada uno.

Será necesaria la instalación de un centro de reflexión telemandado, denominado CX Tanatorio Pinto, con el fin de cerrar los dos anillos y la red existente.

Dos celdas de alimentación y dos celdas de salida con protecciones en Centro de Reparto Cascajal.

5.- LÍNEAS AFECTADAS:

- **Líneas de media tensión afectadas**

Se eliminará el tramo de la línea aérea de media tensión simple circuito Línea 12 de la STR P.I. Pinto y se conectará entre el centro de reparto Cascajal y el centro de reflexión Tanatorio Pinto.

- **Líneas de muy alta tensión y de alta tensión afectadas**

La zona está afectada por la línea de 132 kV en simple circuito Villaverde-Asland y por el doble circuito de 220 kV, Aceca-Villaverde (propiedad de INALTA) / Añover-El Hornillo (de REE).

La solución técnicamente viable sería soterrar el simple circuito de 132 kV aprovechando el soterramiento de la misma línea en su paso por el Sector 2 'El Cascajal'. Estos trabajos se deben realizar de forma coordinada, tanto por facilidad de ejecución como por razones económicas.

IBERDROLA / IBERDROLA ENERGÍA S.A.



IBERDROLA

En lo referente al doble circuito de 220 kV, debido a su corta longitud, la solución técnicamente viable es definir el trazado actual como pasillo eléctrico y mantenerlo en aéreo, para lo cual el promotor deberá ponerse en contacto con las autoridades pertinentes (DGIEM).

Todos los trazados subterráneos transcurrirán por viales definidos y las longitudes se definirán en el proyecto de ejecución en el que se especificarán dichos viales.

6.- TRABAJOS EN SUBESTACIÓN

Es necesario la ejecución de trabajos para una posición de media tensión en la subestación transformadora ST PINTO.

7.- COSTES ASOCIADOS

Además de los costes de electrificación interior y de la alimentación exterior, los costes asociados por obras a realizar por Iberdrola son:

- Una posición de media tensión en ST Pinto: 153.637 € (IVA no incluido)
- El 21,5 % (correspondiente a 10,7 MVA. de demanda en bornas) de un transformador de 50 MVA.: 257.979,36 € (IVA no incluido).

8.- ACTUACIONES RELACIONADAS.

El CR Cascajal es un centro de reparto compartido con la actuación industrial Sector-2 y los alimentadores a este centro de reparto deben pasar por la actuación Sector 5 'Industrial Oeste', por lo que se deberán coordinar las tres actuaciones.

CONDICIONES GENERALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y TRABAJOS A TERCEROS ÁREA DE DISTRIBUCIÓN ASPECTOS ECONÓMICOS

a) OFERTA

ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

La validez de la oferta es de 30 días, salvo indicación expresa en contrario en las condiciones particulares. Se entenderá que la oferta no es aceptada salvo envío de aceptación de la misma de forma fehaciente dentro del plazo indicado, quedando excluida cualquier notificación verbal, por fax, correo electrónico y por cualquier otro medio que no pueda aportar la fehaciencia de la comunicación y de su contenido.

La aceptación de la oferta será suscrita por persona con capacidad suficiente.

Aceptada la oferta, y una vez que obre en poder de IBERDROLA, tendrá carácter contractual entre las partes, obligandolas al cumplimiento íntegro de su contenido.

b) FACTURACIÓN

DEVENGO

A los efectos de cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 1.496/2003, de 28 de Noviembre se tendrán en cuenta, en el momento de emisión de la factura, los siguientes tipos de separaciones al objeto de determinar la FECHA DE DEVENGO:

Operaciones no periódicas:

- Entrega no periódica de bienes: Cuando el bien se pone a disposición del adquirente.
- Prestación no periódica de servicios: Cuando se presta el servicio.

Operaciones periódicas:

- Contratos de suministro, alquileres y cualquier operación de tráfco sucesivo (operaciones periódicas): Fecha de exigibilidad (fecha vencimiento).

Anticipos:

- Anticipos de cualquiera de las anteriores operaciones: La fecha de devengo es la fecha de cobro efectivo.

DIRECCIÓN COMERCIAL

Con carácter expreso y al margen del domicilio fiscal, se indicará en la aceptación de la oferta la Dirección Comercial para el envío de la factura de ser esta distinta a la del domicilio fiscal.

c) CONDICIONES ECONÓMICAS

MODALIDADES DE PAGO

I.- Pago por anticipado de todas las operaciones no periódicas (entrega de bienes, servicios, etc.), con presupuesto cerrado, y no amparados, en consecuencia, por un Convenio o Contrato Mercantil, cuyo valor ofertado sea inferior e igual a 3.000 €, impuestos excluidos.

II.- Con pago parcial anticipado desde la aceptación de la oferta y resto posterior en función de los hitos de pago fijados en las condiciones particulares o, en su caso, a la finalización de los trabajos. Estas operaciones se pueden contratar con presupuesto cerrado o por unidades de obra, cuyo valor ofertado sea, en todo caso, superior a 3.000,00 € (impuestos excluidos), no debiendo estar, en caso alguno, amparados por un Convenio o Contrato Mercantil.

III.- En el supuesto de operaciones enmarcadas en Convenios o Contratos Mercantiles, con independencia de su importe, los pagos se realizarán según los hitos definidos en las correspondientes condiciones particulares.

En los supuestos de pago anticipado EL CLIENTE, junto con la aceptación expresa de la oferta, deberá adjuntar el justificante de ingreso del presupuesto aceptado, impuestos incluidos, en la cuenta bancaria que a estos efectos se señale por IBERDROLA en la propia oferta. Para el resto de los supuestos la correspondiente factura será abonada por EL CLIENTE, a los treinta días de la fecha de emisión de la misma por IBERDROLA, en la cuenta que se indique por esta en la factura.

RETRASO EN EL PAGO

En caso de retraso en el pago, IBERDROLA podrá cobrar intereses de demora, que se calcularán por aplicación del tipo de interés legal del dinero vigente en el momento del impago, debiendo utilizarse como base el año de TRESCIENTOS SESENTA (360) días y calculándose los citados intereses sobre el número exacto de días naturales transcurridos desde la fecha de vencimiento de la factura correspondiente a hasta la fecha efectiva de cobro.

COMPENSACIÓN DE CREDITOS

Si transcurridos treinta días desde la emisión de la factura por IBERDROLA EL CLIENTE no hubiera procedido a su abono, EL CLIENTE autoriza expresamente a que el importe de la factura pendiente de abonar sea compensado con cualquier crédito que tenga a su favor con cualquier empresa del Grupo IBERDROLA.

Una vez efectuada la compensación será notificada por IBERDROLA al CLIENTE.

d) SUBCONTRATACIÓN

EL CLIENTE acepta la subcontratación que se pudiera realizar dentro del marco normativo del Grupo IBERDROLA. En cualquier caso, IBERDROLA será responsable de todas las actuaciones de la empresa subcontratada.

e) SUBROGACION

TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Cualquier subrogación total o parcial a un tercero de los derechos que adquiere EL CLIENTE, requerirá el previo consentimiento escrito de IBERDROLA, que no podrá ser denegado sin causa justificada. Por su parte, IBERDROLA se compromete a respetar estrictamente todas las obligaciones que se derivan de la oferta aceptada cuando se produzca una subrogación de un tercero en los derechos que adquiere EL CLIENTE. IBERDROLA por su parte podrá ceder los derechos y obligaciones que le otorga la presente oferta aceptada a favor de cualquier empresa del Grupo IBERDROLA.

f) RESOLUCIÓN DE DISCREPANCIAS

En el supuesto de ser aceptada la oferta con los requisitos señalados, adquiriendo fuerza contractual entre las partes el presente presupuesto y su aceptación, las partes, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, someten las controversias que puedan surgir en la interpretación o ejecución del presente contrato, a los Tribunales de la Ciudad de Madrid.

g) NOTIFICACIONES

Las comunicaciones que puedan afectar al contenido o ejecución del presente presupuesto, alterando las condiciones inicialmente pactadas, una vez que adquiera fuerza contractual, deberán ser realizadas de modo fehaciente, quedando excluida cualquier notificación verbal, por fax, por e-mail y por cualquier otro medio que no pueda aportar la fehaciencia de la comunicación y de su contenido. Las comunicaciones que alteren las condiciones convenidas, realizadas sin el requisito señalado, no vincularán a las partes y se tendrán por no hechas.

h) CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

Ambas partes se comprometen expresamente a hacer uso exclusivo de los datos personales facilitados para la finalidad destinada y a no ceder a terceros ni utilizarlos para fines distintos sin el previo consentimiento de las personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 15/1999 de 23 de Diciembre de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN, POR EL SOLICITANTE, DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN

Relacionamos a continuación los requisitos fundamentales que se deben observar en el diseño de las instalaciones, en la confección del proyecto y su autorización, así como en la ejecución de las obras, para facilitar su cesión a **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.**, en adelante **IBERDROLA**.

1. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

El Solicitante entregará a **IBERDROLA** proyecto básico redactado por un técnico competente, de acuerdo con los Manuales Técnicos y Normas Particulares de construcción de instalaciones vigentes en **IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A.U.**, en adelante **normativa de IBERDROLA**, que están a su disposición en los Colegios Profesionales y en los servicios técnicos de esta Sociedad.

El citado proyecto básico debe incluir una memoria justificativa de las instalaciones de extensión proyectadas, así como los planos correspondientes a:

Líneas aéreas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de los conductores y apoyos a emplear y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Líneas subterráneas:

Plano de las instalaciones a construir, con indicación de las características y sección de las mismas, así como de la zanja y cruzamientos que se conozcan, y un esquema eléctrico de las redes proyectadas.

Centros de transformación, seccionamiento y maniobra:

Plano de situación, plano constructivo, incluyendo envolvente, y esquema de distribución de elementos.

2. AUTORIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Dado que estas instalaciones formarán parte de la red de distribución, con objeto de facilitar su tramitación, el proyecto oficial se redactará a nombre de **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.**

Dicho Proyecto se confeccionará, una vez revisado por **IBERDROLA** el proyecto básico, según modelo normalizado a tal efecto de acuerdo con la normativa de **IBERDROLA**. De éste, se entregarán 4 copias en **IBERDROLA**, con suficiente antelación, una vez visado por el Colegio Oficial al que pertenece el técnico firmante.

IBERDROLA analizará la documentación presentada, para proceder a su validación, y en caso de que esta resulte afirmativa, permitir a *El Solicitante* su presentación en la Administración competente.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El Solicitante, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones procederá a la designación de la Dirección Facultativa de la Obra (D.O.) y de la empresa instaladora que ejecutará los trabajos, notificándolo a **IBERDROLA**. La Dirección Facultativa de la Obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y de la normativa de **IBERDROLA** durante la ejecución de las instalaciones.

Así mismo, serán de obligado cumplimiento los preceptos establecidos en la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales.

Los materiales deben ser nuevos y calificados. Se exigirá la presentación de los protocolos de pruebas tanto de los cables como de los transformadores instalados.

Las obras podrán ser supervisadas en sus hitos críticos por personal técnico de **IBERDROLA**. A tal efecto, se avisará con suficiente antelación al citado personal en función del proceso de ejecución de los trabajos y siempre que se trate de actividades de

apertura de hoyos y cimentación de apoyos, ejecución de puestas a tierra, apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable y empalmes y otras actividades que **IBERDROLA** considere.

Terminadas las canalizaciones subterráneas y antes de comenzar el tendido de las líneas eléctricas, se deberá garantizar que se han comprobado las canalizaciones mediante paso de testigo y que se han realizado a la profundidad reglamentaria y de acuerdo a la geometría establecida y a la normativa de **IBERDROLA**.

El Solicitante, procederá a comunicar a **IBERDROLA** la finalización de las obras, para que puedan realizarse a continuación la/s correspondiente/s auditoria/s, conforme al Proyecto oficial y a la normativa de **IBERDROLA**. Una vez realizada la auditoria con resultado positivo, *El Solicitante*, junto con el instalador e **IBERDROLA**, suscribirán el Acta de Recepción de las instalaciones. Para agilizar este hito, la D.O. podrá garantizar la adecuación de la instalación a la normativa, mediante Acta de Recepción avalada por un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado.

4. PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS ANTES DE LA PUESTA EN SERVICIO

Una vez firmada el acta de recepción y previo a la firma del documento de cesión de las instalaciones realizadas a **IBERDROLA**, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- Acta de recepción firmada por **IBERDROLA, Solicitante** e Instalador.
- Certificado de Dirección de Obra, visado
- Acta de Puesta en Servicio emitida por la Administración de Industria.
- Licencia o Autorización Municipal de las instalaciones realizadas.
- Autorizaciones de otros Organismos afectados, como Carreteras, Ferrocarriles, Costas, Ríos, etc. así como las autorizaciones de propietarios particulares implicados.
- Planos definitivos de las instalaciones construidas, en soporte digital, así como el documento de presentación de datos para el inventario de instalaciones de **IBERDROLA**, que le será facilitado por los servicios técnicos de esta Sociedad
- Documento de cesión de instalaciones firmado por **El Solicitante**.

5. PUESTA EN SERVICIO

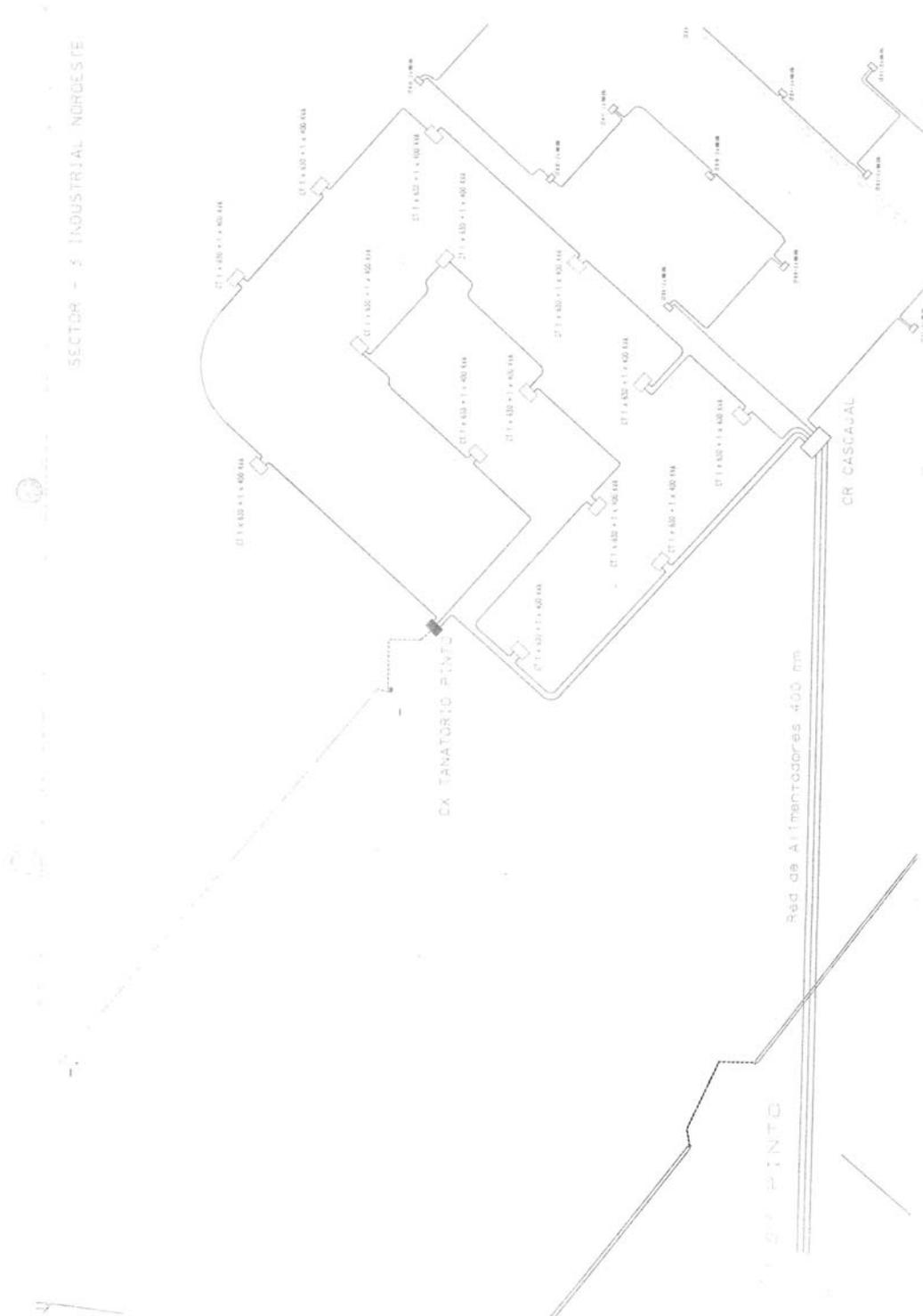
En los casos que se precise realizar alguna parte de la instalación de extensión que implique riesgos de seguridad personal o del servicio, éstas serán realizadas por **IBERDROLA** con cargo a *El Solicitante*.

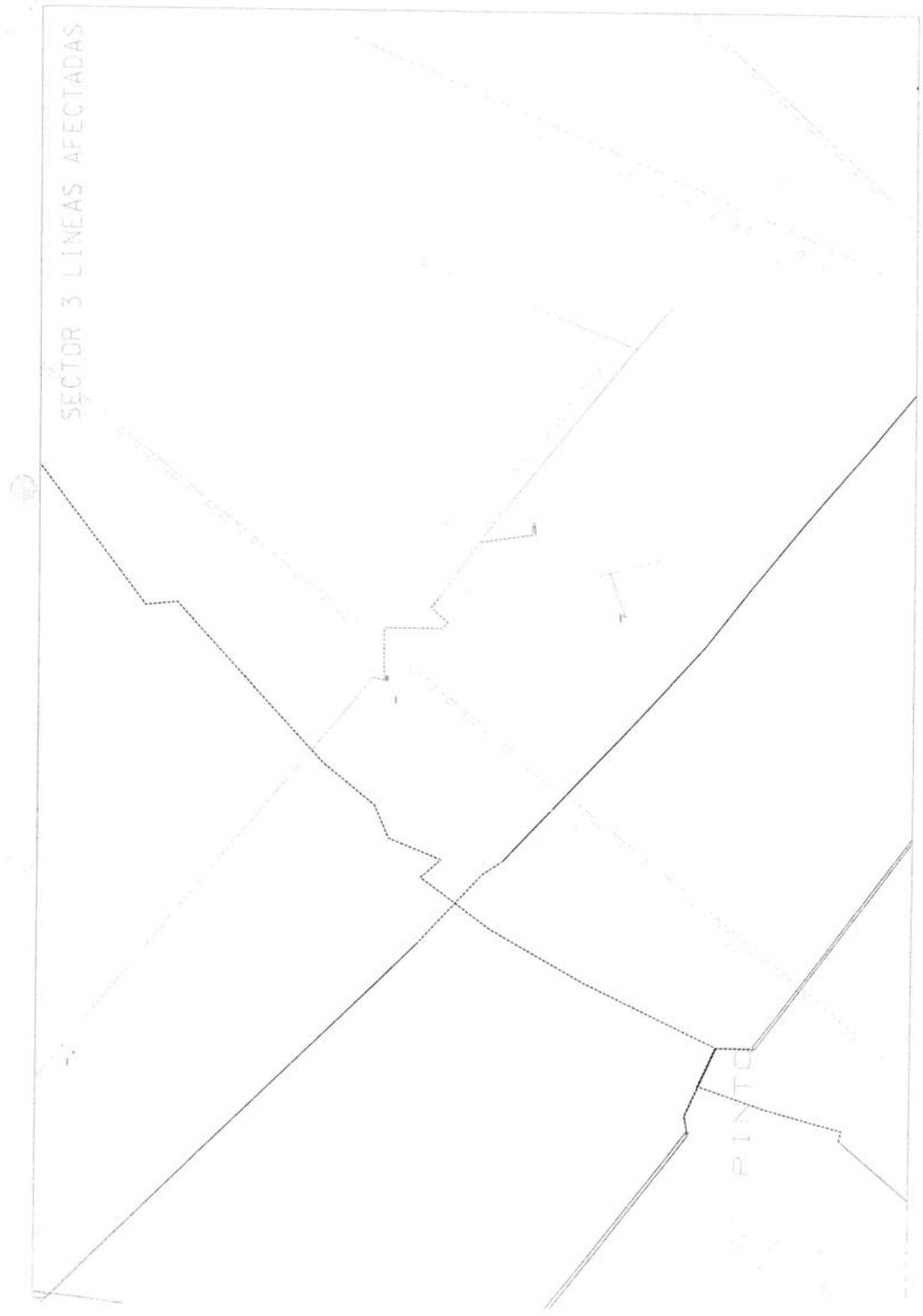
La energización de las instalaciones la realizará **IBERDROLA** una vez obtenido el Acta de Puesta en Servicio.

Cuando la interconexión con la red existente exija interrumpir el servicio, con objeto de cumplir las exigencias legales previas al descargo, se informa que el plazo mínimo necesario antes de realizar estos trabajo será de 20 días.

6. PERIODO DE GARANTÍA

El periodo de garantía de las instalaciones objeto de este documento será de un año para la obra vista y de tres años para la obra oculta, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento, comprometiéndose *El Solicitante*, a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten en dicho periodo, así como a responsabilizarse de las reclamaciones derivadas de su actuación.





CERTIFICADO

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Comunidad de Madrid

Número:	169698
Fecha de entrada:	25/02/2009
Hora:	11:28
Empresa:	- HC-DISTRIB
Lugar de registro	-- OP

**HIDROCANTÁBRICO
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.
Plaza de la Gesta, nº 2
33007-OVIEDO**

Madrid, 17 de febrero de 2009

Expte. nº: **2008P580****ASUNTO: Notificación de Resolución.**

Adjunto se envía la Resolución de 10 de febrero de 2009 del Director General de Industria, Energía y Minas, sobre autorización administrativa y aprobación de proyecto de ejecución de construcción de dos líneas y siete centros de transformación, en Urb. Sector 3 "Industrial Noroeste", en el término municipal de Pinto, solicitada por HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

EL JEFE DE SERVICIO DE
INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Fdo.: Francisco Bravo Pérez

IG/AAP

ANEXO: Resolución

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 05/053136.9/09 Fecha: 18/02/2009 11:12
Consejería de Economía y Hacienda
Registro D.G. Industria, Energía y Minas
Destino: HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA,

EXPEDIENTE 2008P580

Resolución de 10/02/2009 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre autorización administrativa y aprobación del proyecto de construcción de dos líneas y siete centros de transformación en URB. SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" del término municipal de PINTO (Madrid) solicitado por HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 30/04/2008 tiene entrada en esta Dirección General de Industria, Energía y Minas escrito de HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. en el que se solicita la autorización administrativa y aprobación del proyecto de construcción de la instalación referenciada, al que se acompaña proyecto de ejecución firmado por MARÍA RAQUEL CARRASCO DÍAZ, visado con el nº 4808, de fecha 25/03/2008 en el COITIM.

SEGUNDO.- Por parte de esta Dirección General de Industria, Energía y Minas se dio cumplimiento al Trámite de información pública que figura en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre (BOE de 27/12/2000).

TERCERO.- Con fecha 28/11/2008 tiene entrada en esta Dirección General de Industria, Energía y Minas escrito de alegaciones de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. a la solicitud de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U., para la autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución de la instalación referenciada.

CUARTO.- Conforme al artículo 126 del Real Decreto 1955/2000, Dicho escrito de alegaciones, fue trasladado al peticionario para que éste, a su vez comunicara lo que estimara pertinente en relación con el expediente arriba referenciado. Dicha contestación fue recibida en esta Dirección General con fecha 15/01/2009.

QUINTO.- En la tramitación de este expediente se han observado las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.-**

La competencia de esta Dirección General de Industria, Energía y Minas para resolver la cuestión planteada viene determinada por el Real Decreto 1860/1984 (BOE de 19/10/1984), el Decreto 10/2008, de 21 de febrero (BOCM de 25/02/2008) en relación con la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico (BOE de 28/11/1997), el Real Decreto 1955/2000 (BOE 27/12/2000) por el que se regulan las actividades de transporte, distribución y comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (B.O.C.M. 27/10/1997), la Ley 2/2007, de 27 de marzo, por la que se regula la garantía de suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. 16/04/2007), el Decreto 19/2008, de 13 de marzo que desarrolla la Ley 2/2007 (B.O.C.M. 14/03/2008), el Reglamento de líneas aéreas de alta tensión aprobado por Decreto 3151/1968 (BOE de 27/12/1968) y el Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación aprobado por Real Decreto 3275/1982 (BOE de 01/02/1982) y sus instrucciones técnicas complementarias (BOE de 01/08/1984).



CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Comunidad de Madrid**SEGUNDO.-**

La Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico "reconoce la libre iniciativa empresarial para el ejercicio de las actividades destinadas al suministro de energía eléctrica reguladas en la presente Ley."

TERCERO.-

Conforme a la Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública "*cuando existan varios distribuidores en la zona a los cuales pudieran ser cedidas las instalaciones, la Administración competente determinará a cuál de dichos distribuidores deberán ser cedidas, siguiendo criterios de mínimo coste*"

Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. alega en su escrito de alegaciones que es distribuidor en la zona y que cuenta con una extensa red de distribución eléctrica en el municipio de Pinto. No obstante, hay que recordar que tanto Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. como Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. cuentan con infraestructura eléctrica en el municipio de Pinto. En el caso de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U., cuenta además con autorizaciones administrativas y aprobaciones de los proyectos de ejecución de la línea de alimentación a los sectores 2, 3, 4 y 5, de dos líneas subterráneas y cinco Centros de Transformación en el Sector 2, dos líneas subterráneas y veinte Centros de Transformación en los Sectores 4 y 5 y otra línea subterránea en sectores 2 y 4 de Pinto, todos ellos contiguos al Sector 3 objeto del presente expediente. Adicionalmente, cuenta con una Subestación en los terrenos adyacentes a dicho Sector.

En lo relativo a las posibles afecciones a redes existentes, Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. indica en su escrito de alegaciones que la actuación UE-2 está afectada por seis líneas de media tensión y un doble circuito de 45 kV que interconecta la STR Naveros con la línea Leganés-Humanes. No obstante, no figuran en los planos adjuntos en los anexos aportados por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. estas instalaciones, sino tan sólo una línea aérea que alimenta a cuatro abonados; tampoco la UE-2 (Unidad de Ejecución-2, situada al oeste del municipio de Parla) es objeto de este expediente, ni la STR Naveros, situada en Parla, se encuentra cercana al Sector 3 de Pinto, por lo que más bien parece que, por parte de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., se han incluido en el escrito alegaciones que nada tienen que ver con este expediente administrativo.

No obstante, hay que indicar que al margen de quién sea el distribuidor de dicha actuación, conforme al Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, las líneas existentes deberán ser soterradas o desplazadas, siendo este un coste que debe asumir la actuación con independencia del propietario de las líneas.

En cuanto a las alternativas de electrificación del Sector 3 propuestas por ambas compañías hay que señalar que no son comparables, dado que Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. parte de un estudio de demanda eléctrica de 21.102 kW de potencia total mientras que Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. parte de una potencia eléctrica para el Sector 3 de 11.606 kW. Adicionalmente, y aunque Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. señala en su escrito de alegaciones que puede dotar de suministro eléctrico al Sector 3 de Pinto con menor coste que el presupuestado por Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, hay que recordar que la alternativa de electrificación que se lleve a cabo deberá ser ejecutada a costa del promotor de las actuaciones, de acuerdo con el artículo 45 del Real Decreto 1955/2000.



CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Comunidad de Madrid

En relación con el punto de conexión de la citada actuación, hay que recordar que la línea de alimentación de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. para los Sectores 2, 3, 4 y 5 discurre adyacente al Sector 3, y cuenta con la capacidad necesaria para alimentar dicha actuación y con la autorización administrativa y aprobación de proyecto concedida mediante Resolución de 7 de marzo de 2008 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas (expediente 2007P110). La propuesta planteada por Iberdrola, aunque señala la conexión a la línea aérea que cruza la actuación, y que deberá soterrarse, no incluye datos sobre la capacidad total y disponible de la línea para abastecer la demanda prevista, ni los refuerzos o ampliaciones que debieran realizarse sobre la misma o sobre las infraestructuras existentes.

No obstante, consta en esta Dirección General la solicitud de autorización para el soterramiento de dicha línea a su paso por el Sector 2 "El Esparragal" (expediente 2007P2327), adyacente al Sector objeto de esta resolución, solicitada por la Junta de Compensación de dicho Sector. En el citado expediente figuran las características de dicha línea aérea de 15 kV, de capacidad insuficiente para atender la potencia eléctrica prevista del Sector 3.

También se alega en el escrito de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. el incumplimiento de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. al criterio de interconexión a más de una subestación que se establece en la Ley 2/2007, por la que se regula la garantía de suministro eléctrico en la Comunidad de Madrid. En este sentido, hay que señalar una vez más que la citada Ley otorga un plazo de dos años a las compañías distribuidoras para adaptar sus instalaciones (Disposición transitoria Única), recogiendo la posibilidad de que dichas empresas propongan medidas alternativas suficientes para conseguir el nivel de cobertura de la demanda exigido por dicha norma.

CUARTO.-

Del examen de la documentación que obra en el expediente se desprende que se ha seguido el procedimiento y cumplido los requisitos establecidos en la normativa citada, así como los demás de general y pertinente aplicación, y se han tenido en cuenta todas las alegaciones presentadas, por lo que esta Dirección General de Industria, Energía y Minas en el uso de sus atribuciones legalmente establecidas

RESUELVE**PRIMERO**

Autorizar a HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. el proyecto de construcción de dos líneas y siete centros de transformación en URB. SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" del término municipal de PINTO (Madrid) cuyas características y ubicación - en coordenadas UTM referidas al huso 30- son:

REFERENCIA LÍNEA		UTM ORIGEN X - Y	LONG.(m)
ACTUACIÓN		UTM FINAL X - Y	T. Serv. (kV)
Nº C.	TIPO	CONDUCTOR AÉREO / SUBTERRANEO	
2008P580	HLE2563	438.635 – 4.456.419	500
NUEVA		438.635 – 4.456.419	20
1	SUBTERRÁNEA	/ HEPRZ1 12/20 kV 240 mm2 Al	
2008P580	HLE2562	438.450 – 4.456.416	4418
NUEVA		438.450 – 4.456.416	20
1	SUBTERRÁNEA	/ HEPRZ1 12/20 kV 240 mm2 Al	



CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Comunidad de Madrid

REF. CENTRO	ACTUACIÓN	KVA MAXIMA	SITUACIÓN X - Y UTM
TIPO	R. TRANSF.		PROTECCIÓN LÍNEA
2008P580 HCE2669	NUEVO	1x1000kV	438.450 4.456.416
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2670	NUEVO	1x1000kV	438.347 4.456.509
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2671	NUEVO	1x1000kV	438.644 4.456.652
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2672	NUEVO	1x1000kV	438.484 4.456.599
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2673	NUEVO	1x1000kV	438.686 4.456.878
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2674	NUEVO	1x1000kV	438.685 4.457.130
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES
2008P580 HCE2675	NUEVO	1x1000kV	438.968 4.457.040
INTERIOR	20 kV / 420 V		RUPTOFUSIBLES

SEGUNDO

Aprobar el proyecto de ejecución de las instalaciones citadas en el párrafo anterior con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Las obras se realizarán de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso se soliciten y autoricen, cumpliendo las prescripciones dispuestas en los reglamentos vigentes.
2. El plazo de ejecución de la instalación será de 12 meses, contado a partir de la fecha de la presente Resolución, al término del cual se presentará la solicitud del acta de puesta en servicio acompañada de un certificado fin de obra suscrito por técnico

TERCERO

La presente autorización administrativa y aprobación de proyecto de ejecución se concede sin perjuicio de otras autorizaciones, licencias o concesiones que fuese necesario obtener de otros organismos oficiales competentes, así como de los propietarios de locales o terrenos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a partir de su notificación ante el Excmo. Sr. Consejero de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid conforme determina el Art. 114 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre (B.O.E. 27/11/1992), en su nueva redacción dada por la Ley 4/1999.

Madrid, 10 de febrero de 2009

EL DIRECTOR GENERAL DE
INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

AA/FB/CNF

Carlos López Jimeno

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 05/048754.0/09 Fecha: 15/02/2009 10:37
Consejería de Economía y Hacienda
Registro D.G. Industria, Energía y Minas
Destino: HIDROCANTABRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA.

Telefónica

DIRECCIÓN RESIDENCIAL MADRID

C/. Batalla del Salado, 5 – 2ª Planta (28045 - MADRID)

S/Referencia:

N/Referencia: CREACIÓN MADRID II

N/Unidad: INGENIERÍA Y OBRAS MADRID

Fecha: 26 de octubre de 2004

**CREARGEO AGRUPADOS
ESTUDIOS TÉCNICOS, S. L.**
C/ Fernán González, 36 – 6º dcha.
28009 – MADRID

Asunto: Viabilidad telefónica, Sector 3 "Industrial Noroeste" del P. G. Del término municipal de Pinto (Madrid).

Muy Señor/es míos/s:

Una vez revisados los planos por Uds., presentados en estas oficinas con escrito de 21 de octubre de 2004, nos es grato comunicarle/s que es viable el suministro telefónico por parte de nuestra Compañía.

Esta conformidad no implica el cumplimiento del Real Decreto 279/1999 de fecha 22 de febrero, por el que se aprueba el "Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y Sistemas de Telecomunicaciones", debiéndose, en tal caso, proceder de acuerdo a lo estipulado en el mismo.

Atentamente le/s saluda.

[Faint stamp or signature]

[Handwritten signature]
POR LA DIRECCION

18/10/2004 10:00:00

gasNatural



C.A.E.T. S.L.
C/ Fernán González, 36 6º dcha.
28009 – MADRID

A la atn. D. Enrique Claver

Madrid, 7 de abril de 2005

ASUNTO: VIABILIDAD ,CONEXIONES EXTERIORES Y DISEÑO DE RED PARA LA URB. SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" DE PINTO – MADRID.

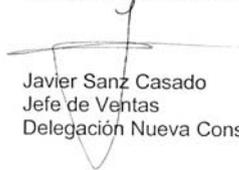
Estimados señores:

En relación con el asunto de referencia, y una vez analizada la información que nos han enviado, y en cumplimiento del Artículo 48.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, les informamos de que la alimentación de gas natural al **Sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto** (Madrid), es viable desde las redes de MPB de nuestra propiedad existente en la zona.

Debemos significarles que esta garantía de viabilidad desde nuestras redes de MPB, se realiza en el contexto de que el suministro y distribución de gas natural al **Sector 3 "Industrial Noroeste de Pinto**, los ejecute Gas Natural SDG, S.A. con arreglo al Artículo 12 "Conexión del Distribuidor con las Redes de Transporte y Distribución" del Real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre.

Lo que les comunicamos a los efectos oportunos.

Atentamente les saluda.


Javier Sanz Casado
Jefe de Ventas
Delegación Nueva Construcción.

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

Documento adjunto.

Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.

En la actualidad, Pinto se encuentra con un servicio de transporte público suficientemente dimensionado para dar servicio tanto a la población actual, como a los nuevos crecimientos en fase de consolidación.

El Sector se encuentra en colindancia con la futura estación de autobuses, que se ubicará en el Sistema General S-3 situado al Oeste, lo que facilita la accesibilidad al mismo desde zonas bastante distantes al mismo por transporte público.

En lo que a autobuses interurbanos y urbanos se refiere, los viarios estructurantes del Sector permiten la ubicación en su caso, de paradas para este tipo de transportes.

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

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

Documento adjunto.

Anexo VI.- Estudio Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999).

Documento adjunto.

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

Objeto y alcance de la delimitación.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento, dentro del ámbito del Sector S-3 "Industrial-Noroeste" del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto, a la exigencia establecida en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La necesidad de llevar a cabo la elaboración y tramitación del presente Documento, surge como consecuencia del hecho de que el Plan General vigente en este término municipal no se encuentra adaptado a los preceptos que, dentro de la Ley 9/2001 regulan la delimitación de las redes públicas (art. 36) y, por tanto, ante la ausencia de planeamiento territorial que las concrete y/o planeamiento general adaptado que las determine, es necesario acudir a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Séptima de dicho texto legal a fin de delimitar la localización, alcance y dimensión a las redes supramunicipales y generales integradas en el Sector S-3 "Industrial-Noroeste" del Suelo Urbanizable Programado de Pinto.

Dicha concreción se limita al nivel de redes supramunicipales y generales puesto que las primeras han de venir delimitadas por el planeamiento supramunicipal y/o como determinaciones estructurantes del planeamiento general mientras que las redes locales constituyen determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo, esto es, del Plan Parcial, que se tramita de manera simultánea al presente.

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

Las reservas de suelo destinadas a redes públicas generales y supramunicipales exigidas en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con la edificabilidad máxima señalada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1. (183.766m²), son las siguientes:

		Zonificación	m2 de cesión mínima según Ley 9/2001	
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamiento social y servicios	1.837,66 x (2/3 de 20m ² s)	24.502 m ² s
		Viviendas de promoc. pública	1.837,66 x (1/3 de 20m ² s)	*12.251 m ² s
		Subtotal		36.753 m²s
	Redes Generales	Infraestructuras	1.837,66 x 20m ² s	36.753 m ² s
		Zonas verdes	1.837,66 x 20m ² s	36.753 m ² s
		Equipamiento social y servicios urbanos	1.837,66 x 30m ² s	55.130 m ² s
		Subtotal		128.636 m²s
Total Redes Públicas Supramunicipales y Generales				165.389 m²s

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

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

La delimitación y dimensionamiento de las redes que se plantea en el presente Documento, tanto supramunicipales como generales, ajusta su dimensión a la superficie señalada en la Ficha del Plan General vigente como superficie destinada a Sistemas Generales adscritos, si bien, tratando de adaptar las determinaciones del Plan General aprobado conforme a la Ley 9/95, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, a las previsiones contenidas en la vigente Ley 9/2001 del Suelo en lo que se refiere a los distintos tipos de redes.

En cuanto a las **Redes Supramunicipales**.

De acuerdo con la edificabilidad total ámbito, acreditada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1., deben como mínimo reservarse suelos por un total de: $(183.766 \text{ m}^2 \times 20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 36.753 \text{ m}^2$ de Redes Supramunicipales).

De estas, un mínimo de 12.251 m², deben destinarse a suelos para la localización de viviendas de promoción pública o de integración social y el resto, esto es, 24.502 m² a otro tipo de redes, ya sean de infraestructuras, zonas verdes, equipamientos, etc. El presente Documento concreta la (*) la monetización de las viviendas de promoción pública por ser un uso incompatible con el industrial y, el resto de redes supramunicipales destinadas a uso de REDES SUPRAMUNICIPALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (7.382m²) Y DOTACIONES SUPRAMUNICIPALES (17.128m²), hasta alcanzar el estándar de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

En cuanto a las **Redes Generales**:

De acuerdo con la edificabilidad total del ámbito, deben como mínimo reservarse 128.636 m²s de Redes Generales. Esta reserva está ampliamente cumplimentada mediante la cesión de una superficie total de 133.633 m²s con ese carácter. Dichas redes adecuan sus dimensiones y ubicación a los Sistemas Generales tanto interiores como exteriores adscritos al Sector ya definidos por el Plan General vigente, por lo que su consideración de interés para el conjunto del municipio queda plenamente acreditada.

Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

- 1.- En cuanto a la red general de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (37.773 m²), que comprende las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal.

Un sistema de red general viaria estructurante dentro del cuál podemos distinguir los siguientes: un viario estructurante con trazado Noreste-Suroeste compartido con el Sector 2 y que da acceso a ambos desde la M-506. Y dos viarios principales que estructuran la ordenación prolongando los que provienen del Sector 2 en sentido Noroeste-Sureste.

- 2.- En cuanto a la red general de EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS (59.102 m²), constituida por aquellas superficies calificadas en el Plan como terrenos de dominio público afectos a unos servicios públicos y destinados a la ubicación de equipamientos y dotaciones para dar respuesta a los nuevos desarrollos. Se distinguen dos zonas:
 - a) La situada en la zona Oeste del Sector, destinada a uso de EQUIPAMIENTO, para ubicar la nueva estación de autobuses (50.295 m²).
 - b) Una segunda zona, destinada a uso de SERVICIOS URBANOS (8.807 m²) para la ubicación de un aparcamiento al servicio de los usos industriales. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad y dimensión.
- 3.- Por último, en cuanto a la red general de PARQUE LINEAL y JARDINES (36.758 m²), que comprenden las superficies destinadas en el Plan Parcial a terrenos de dominio y uso público de uso de parques, zonas de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento, se concreta de norte a sur, en la parte occidental del ámbito, de forma perimetral.

Se acompaña Cuadro Resumen de Cesiones de Redes Generales y Supramunicipales del Ámbito S-3.

El conjunto de las determinaciones propias del diseño y justificación de las Redes, han tenido en consideración y como criterio básico la coordinación de este Sector con los ámbitos colindantes.

CUADRO RESUMEN DE CESIONES DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EN EL ÁMBITO SUR-3 "INDUSTRIAL-NOROESTE".

PLAN PARCIAL	REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
	Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales			
DESGLOSE DE REDES	Parques Deportiv.	Parques y Jardines	Equipam. Social/serv.	Servicios Urbanos	Comunic.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam. Social/serv.	Servicios Urbanos	Viviendas Promoción Pública
Sector + S.G. Int. + S.G. Ext.		36.758	50.295	8.807	37.773			7.382	17.120		
m ² /100	36.758		59.102		37.773			24.502			
	20,00		32,16		20,55			13,34		1/3 de 20	
PARCIAL REDES	133.633							24.502			
TOTAL REDES GENERALES + SUPRAMUNICIPALES: 133.633 m²s + 24.502 (*) = 158.135 (*)											

(*) Las redes de VIS se monetizan.

Planos.

- Plano 01 "Sistemas Generales Adscritos (P.G.O.U. vigente)"esc: 1/2.500
- Plano 02 "Función y Uso de las Redes"esc: 1/2.500

Anexo VIII.- Plano Justificativo del Aumento de Superficie del Sector.

Anexo IX.- Informes favorables de Organismos

Dirección General de Carreteras de la CAM.

Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial en cuanto a la reserva de suelo plantada en el mismo y la zona de protección de la carretera M-506, definida a 25 metros desde la arista exterior de la explanación.

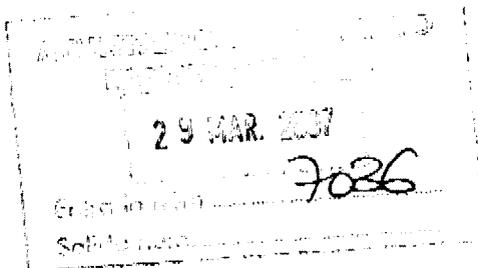
Así mismo, emite informe favorable al Proyecto de Accesos a través de la vía de servicio y el enlace con la M-506.



ASUNTO: INFORME FAVORABLE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

S-3
Pinto

REMITENTE: Ayuntamiento de Pinto.



INFORME TÉCNICO

Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Pinto remite un ejemplar del documento del Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" del PGOU de Pinto solicitando informe de esta Dirección General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 26 de febrero de 2007, nº de registro 06/021438.9/07).
- 2º. Los terrenos objeto de ordenación a través del correspondiente Plan Parcial se encuentran comprendidos en el Sector S-3 "Industrial Noroeste" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto situados en la zona noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, estando delimitado por:
 - > Al norte con el sector urbanizable S-1 "Industrial Norte" y con suelo no urbanizable del Plan General de Pinto.
 - > Al sur la carretera M-506 entre Pinto y Fuenlabrada
 - > Al este con el sector urbanizable S-2 "Ampliación Cascajal".
 - > Al oeste con el dominio público correspondiente a la autopista de peaje R-4 y el cementerio.
- 3º. La ordenación propuesta plantea la reserva de suelo necesaria para las vías de servicio y enlace en la carretera M-506, para el acceso al S-3 y al colindante S-2 y a los sectores de suelo urbanizable S-4 y S-5 situados al otro lado de la carretera M-506. Esta reserva se ha clasificado como red supramunicipal de infraestructuras de comunicación viaria.
- 4º. El acceso al sector se plantea a través de la denomina "CALLE A" que conecta con la glorieta elevada prevista en el enlace con la carretera M-506 para acceso a los sectores S-2, S-3, S-4 y S-5. También se posibilita el acceso al Sector 3 mediante otro vial que conecta con la vía de servicio de la M-506.
- 5º. Simultáneamente, con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 26 de febrero de 2007, nº de registro 06/021437.9/07 el Ayuntamiento de Pinto ha remitido a esta Dirección General de Carreteras una colección de planos de planta incluidos como Documentación Complementaria al Plan Parcial del Sector S-3 (Pinto) pertenecientes al documento siguiente:
 - > "Proyecto de Construcción de vías de servicio y enlace en la carretera M-506 (Tramo M-408- Radial 4)".

Esta colección de planos comprende la definición de la planta general de las actuaciones previstas sobre la carretera M-506 a cargo de los sectores S-2, S-3, S-4 y S-5.

- 6º. La carretera M-506 pertenece a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid.



Comunidad de Madrid

Informe

- 7º. Se informa favorablemente el Plan Parcial y la reserva de suelo prevista en el mismo para la ejecución de las vías de servicio paralelas y colindantes con la margen norte de la carretera M-506, y las conexiones con la misma para el acceso a los sectores implicados
- 8º. Las actuaciones previstas en la carretera M-506 aparecen definidas en la documentación complementaria mencionada en el punto 4º de este informe, la cual ha sido elaborada de acuerdo a las directrices dadas por esta Dirección General de Carreteras.
- 9º. Las infraestructuras viarias mencionadas en este informe deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores de los sectores implicados y desarrolladas mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid. Los **proyectos completos** serán remitidos al Área de Explotación de esta Dirección General de Carreteras para su informe y oportuna autorización, en su caso, y estarán redactados por un técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de los proyectos mencionados deberán ser sufragados igualmente por los promotores de los desarrollos previstos.
- 10º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
- 11º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 12º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- 13º. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Madrid, 19 de marzo de 2007
La Jefe del Servicio de Planificación II

Fdo.: Soledad Pérez-Galdos

Vº Bº
El Subdirector de
Planificación y Proyectos

Fdo.: Juan José Jarillo Rodríguez

La Jefe del Área de Planificación

Fdo.: Margarita Torres Rodríguez

ASUNTO: INFORME FAVORABLE DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

REMITENTE: Ayuntamiento de Pinto.

INFORME TÉCNICO

Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Pinto remite una colección de planos perteneciente al "Proyecto de Construcción de vías de servicio y enlace en la carretera M-506 (Tramo M-408-Radial 4)." que se aporta como Documentación Complementaria al Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" del PGOU de Pinto solicitando informe favorable al Plan Parcial del Sector 3 (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 26 de marzo de 2007, nº de registro 06/021437.9/07).
- 2º. Los terrenos objeto de ordenación a través del correspondiente Plan Parcial se encuentran comprendidos en el Sector S-3 "Industrial Noroeste" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto situados en la zona noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, estando delimitado por:
 - » Al norte con el sector urbanizable S-1 "Industrial Norte" y con suelo no urbanizable del Plan General de Pinto.
 - » Al sur la carretera M-506 entre Pinto y Fuenlabrada
 - » Al este con el sector urbanizable S-2 "Ampliación Cascajal".
 - » Al oeste con el dominio público correspondiente a la autopista de peaje R-4 y el cementerio.
- 3º. La ordenación propuesta plantea la reserva de suelo necesaria para las vías de servicio y enlace en la carretera M-506, para el acceso al S-3 y al colindante S-2 y a los sectores de suelo urbanizable S-4 y S-5 situados al otro lado de la carretera M-506. Esta reserva se ha clasificado como red supramunicipal de infraestructuras de comunicación viaria.
- 4º. La colección de planos remitida como Documentación Complementaria al Plan Parcial del S-3 comprende la definición de la planta general de las actuaciones previstas sobre las carreteras M-506 a cargo de los sectores S-2, S-3, S-4 y S-5.
- 5º. La carretera M-506 pertenece a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid.

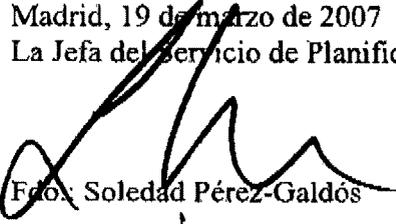
Informe

- 6º. Se informa favorablemente Documentación Complementaria al Plan Parcial del S-3 de Pinto en la que se definen las actuaciones previstas en la carretera M-506 consistente en la ejecución de las vías de servicio paralelas y colindantes con las márgenes sur y norte de la carretera M-506 y conexiones con las mismas para los accesos al sector S-2, S-3, S-4 y S-5; esto es, un enlace mediante glorieta sobre la M-506 y definición de otros accesos que conectan con las vías de servicio previstas.

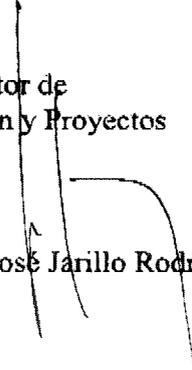
Comunidad de Madrid

- 7º. Las infraestructuras viarias mencionadas en este informe deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores de los sectores implicados y desarrolladas mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid. Los **proyectos completos** serán remitidos al Área de Explotación de esta Dirección General de Carreteras para su informe y oportuna autorización, en su caso, y estarán redactados por un técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de los proyectos mencionados deberán ser sufragados igualmente por los promotores de los desarrollos previstos.
- 8º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 9º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- 10º. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Madrid, 19 de marzo de 2007
La Jefa del Servicio de Planificación II


Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

Vº Bº
El Subdirector de
Planificación y Proyectos


Fdo.: Juan José Jarillo Rodríguez

La Jefa del Área de Planificación


Fdo.: Margarita Torres Rodríguez

AYUNTAMIENTO DE PINTO

Dirección General de Suelo de la CAM.

Este Organismo emitió informe de aceptación de la reserva de suelo para redes supramunicipales y a la monetización de la reserva para Vivienda de Integración Social.

En cuanto a la cautela que indican de la reserva para la ampliación de la M-506, ésta queda resuelta con los informes favorables de la Dirección General de Carreteras de la CAM, adjuntos anteriormente.

En cuanto a la monetización de la reserva de suelo para la Vivienda de Integración Social, de acuerdo a lo establecido en el artículo 91.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se reservará en el Proyecto de Reparcelación una parcela de suelo de valor equivalente al que establezca la Dirección General de Suelo, por lo que se deberá contar, para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con el visto bueno de este Organismo.

F. J. Lama

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**Comunidad de Madrid**REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/296550.9/07 Fecha: 09/05/2007 12:35Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Juan José Martín NietoDIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO
ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO
AYUNTAMIENTO DE PINTO 003 - Madrid
REGISTRO GENERAL Fax: 915805199

14 MAYO 2007

Entrada núm. 9556

Salida núm.

**ASUNTO: INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE
CESIÓN DE SUELO PARA REDES SUPRAMUNICIPALES DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR 3 "INDUSTRIAL NORTE" EN PINTO**

En relación con su solicitud de informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para redes Supramunicipales en el referido sector, adjunto se remite informe.

Asimismo, pongo en su conocimiento que deberá remitirse a esta Dirección General, el proyecto de Reparcelación del sector 3 "Industrial Noroeste" una vez sea aprobado definitivamente, en el que conste la documentación relativa a las parcelas de cesión con destino a Redes Supramunicipales. Dicha remisión deberá efectuarse con anterioridad a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

Cualquier modificación relativa a la propuesta remitida de Redes Supramunicipales en el citado sector, deberá ponerse en conocimiento de esta Dirección General.

Madrid, 9 de mayo de 2007

**EL JEFE DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO**

Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

D. Juan José Martín Nieto
Sr. Concejal delegado de urbanismo
Ilmo. Ayuntamiento de PINTO
C/ Real, 2
28320 PINTO (Madrid)



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO
Área de Valoraciones y Patrimonio
C/ Maudes 51, 5º - 28003 - Madrid
Telf.: 915805170 Fax: 915805199

Ayuntamiento de Pinto
C/ Real, 2
28320 Pinto (Madrid)

Registro de entrada 10/121275.9/07
Fecha de entrada 26 de febrero de 2007
Municipio Pinto
Remitente Ayuntamiento de Pinto
Ámbito Sector 3 "Industrial Noroeste"

ASUNTO

Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales del Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" aprobado inicialmente el 29 de diciembre de 2006.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, Acuerdo de Consejo de Gobierno de Madrid de 29 de agosto de 2002 (BOCM de 9 de setiembre de 2002).

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA SOLICITUD

El Ayuntamiento de Pinto, remite un ejemplar, diligenciado en su primera página, del Documento I correspondiente a la aprobación inicial del sector 3 "Industrial Noroeste" del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, con objeto de que se evalúe el cumplimiento del deber de cesión de suelo con destino a Redes Supramunicipales, al que están sujetos en cumplimiento del artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

INFORME

Redes Supramunicipales

Para el cómputo de las Redes Públicas Supramunicipales previstas por un Plan Parcial, se toma como base, tal como establece el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie edificable lucrativa propuesta por el mismo.

Conforme a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Pinto, la superficie edificable lucrativa propuesta por el Plan Parcial del sector 3 "Industrial Noroeste" es de 183.766 m²c, coincidente con la máxima edificabilidad que establece la ficha del sector, contenida en el Plan General vigente, por lo que resultan las siguientes reservas de suelo:

CESIÓN DE SUELO REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES	LS 9/01 (Art. 36 y 91) (m ² s)		PP Sector 3 (m ² s)		
			Cesión	Monetización	TOTAL
	20 m ² s/100m ² c	36.753,20	24.502	12.251	36.753
Viviendas Públicas o de I.S.	Mín. 6,66m ² s/100m ² c	12.251,06	-	12.251	12.251
Resto de Redes Supramunicipales	Máx. 13,33m ² s/100m ² c	24.502,14	24.502	-	24.502



De la documentación aportada se deduce que el Plan Parcial del sector 3, propone para cumplir el estándar mínimo legal de suelo destinado a Redes Supramunicipales exigido por el artículo 91 de la Ley del Suelo 9/2001:

- Respecto a la superficie de cesión que debería destinarse a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, dado que se trata de un sector de uso industrial donde los usos residenciales resultan incompatibles, se pretende sustituirla por su equivalente económico, tal y como permite el apartado 3.a)3º del citado Art.91, con el fin de que la Administración Autonómica adquiera ese suelo y construya tales viviendas.

En este sentido, conviene señalar que será necesaria la firma del obligado convenio de monetización, suscrito entre los promotores del Plan Parcial del sector 3 y la Comunidad de Madrid, donde se concrete el equivalente económico a los 12.251 m2s que corresponderían al cumplimiento de dicha cesión de Redes Supramunicipales.

- Por otro lado, para cubrir los 2/3 restantes del estándar mínimo, el Plan Parcial cede en suelo 24.502 m2 que se califican como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación y Red Supramunicipal de Equipamientos Sociales. Esta cesión se materializa en dos parcelas: Una de 7.832 m2, situada a lo largo de la carretera M-506 y propuesta como Reserva Viaria de la misma y otra de 17.120 m2 (Red Supramunicipal de Equipamientos), de forma trapezoidal, al noroeste del sector y contigua al cementerio.

Al respecto se señala que la aceptación por la Comunidad de Madrid de la citada cesión de suelo para infraestructura viaria, deberá estar avalada por el correspondiente informe favorable a emitir por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, competente en dicha materia.

Observaciones

Las condiciones particulares de aplicación a la parcela propuesta como Red Supramunicipal de Equipamiento Social (Plano R2), se regulan en el capítulo 4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. Se observa una errata en el artículo 4.3.1, en el que se hace referencia al artículo 4.3.2.3 de dichas Normas (dicho artículo no existe). Por otra parte, la aplicación a esta parcela de la ordenanza EQ-2 del vigente Plan General resulta excesivamente restrictiva en cuanto a los parámetros de edificabilidad y nº de altura, dado que en la actualidad la Comunidad de Madrid desconoce el uso específico a implantar así como su compatibilidad con dichas determinaciones. Por tanto, se recomienda no asignar una ordenanza específica a la parcela (17.120 m2) debiendo denominarse la misma como Red Supramunicipal de Infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en su sentido más amplio, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red.

CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista urbanístico, se consideran adecuados los suelos propuestos en el documento de aprobación inicial del Plan Parcial del sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto, para cumplir con el deber de cesión a la Comunidad de Madrid, de suelo de Redes Supramunicipales, exigido en el Art. 91 de la Ley 9/2001. No obstante se señala que:

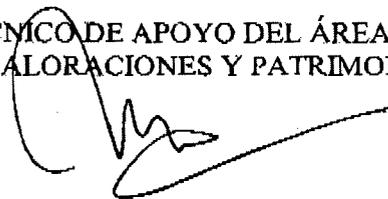
DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO
Área de Valoraciones y Patrimonio
C/ Maudes 51, 5º - 28003 - Madrid
Telf.: 915805170 Fax: 915805199

- La aceptación de la monetización de la superficie de suelo que debe destinarse a Red Supramunicipal de Vivienda Pública o de Integración Social, está condicionada a la firma del obligado Convenio de Monetización, a suscribir entre los promotores del Plan Parcial del sector 3 y la Comunidad de Madrid, donde se concrete el equivalente económico a los 12.251 m2s que corresponderían al cumplimiento de dicha cesión.
- Asimismo, la aceptación por la Comunidad de Madrid de la cesión de 7.832 m2 como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicación Viaria, correspondientes al suelo destinado a la reserva de la carretera autonómica M-506 a su paso por el sector 3, deberá estar avalada en el expediente del Plan Parcial por el correspondiente informe favorable a emitir por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transporte e Infraestructuras, competente en dicha materia.

Esta conclusión se emite sin valorar el contenido del Plan Parcial en cuestiones que no sean objeto exclusivo de la solicitud y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos y medioambientales que correspondan de acuerdo a la legalidad vigente.

Madrid, a 29 de marzo de 2007

LA TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO



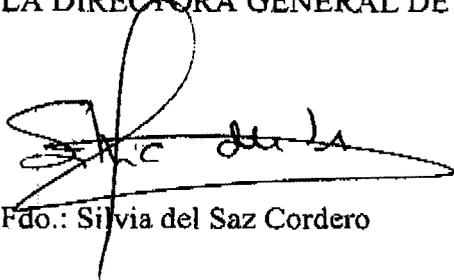
Fdo.: Virginia González Montes de Oca

VºBº
EL JEFE DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO



Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

CONFORME:
LA DIRECTORA GENERAL DE SUELO



Fdo.: Silvia del Saz Cordero

Dirección General de Evaluación Ambiental de la CAM.

Con fecha de salida 22 de Mayo de 2009, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió informe donde se indicaba que no era necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector 3. En este mismo informe se indicaban una serie de correcciones que debían introducirse en el documento.

Con fecha 19 de Junio de 2009 se registra entrada en la Dirección General de Evaluación Ambiental del Plan Parcial con las subsanaciones indicadas en el informe anterior, así como el informe justificativo de las mismas.

Con fecha de salida 23 de Septiembre de 2009, la Dirección General de Evaluación Ambiental emite informe de conformidad con los cambios realizados al documento del Plan Parcial.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/072205.1/09 Fecha: 22/05/2009 14:48



Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Pinto

Dirección General de Evaluación Ambiental

Expte. 056/07

10-UB-00044.2/2007

ASUNTO: Plan Parcial del Sector 3 del P.G.O.U. de Pinto. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Con fecha 27 de febrero de 2007, y nº de referencia 10/124456.9/07, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Pinto, en relación al Plan Parcial del Sector 3 en el que solicita la emisión por la Dirección General de Evaluación Ambiental del informe preceptivo de su competencia, propio del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE.

Según el artículo 4 la Ley 9/2006 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, el órgano ambiental, en este caso la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, deberá determinar si el Plan Parcial debe ser objeto de Evaluación Ambiental, mediante la opción caso por caso, teniendo en cuenta los criterios del anexo II y habiendo realizado las consultas a las que se refiere el artículo 9, de la misma Ley.

1.1. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO.

Se han identificado como Administraciones Públicas y público interesado la siguiente relación:

- Canal de Isabel II
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Antigua Dirección General de Medio Natural

Como respuesta se reciben las sugerencias:

- Contestación a Consultas del Canal de Isabel II

Se adjunta copia



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- Contestación a Consultas de la antigua Dirección General de Medio Natural

Se extracta lo siguiente: "...El ámbito territorial de esta actuación no se encuentra incluido dentro de las figuras del Parque Regional en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, la ZEPA nºES0000142 denominada "Cortados y Cantiles de los ríos Manzanares y Jarama" o los terrenos aprobados como Lugar de Interés Comunitario nº ES 3110006 denominado "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid", no afectando a cualquier otro espacio protegido, monte preservado, etc..."

"...Si efectivamente como se expresa en la documentación remitida todos los terrenos integrados en el proyecto de referencia están incluidos en el mencionado Sector S-3 "Industrial Noroeste", por este Servicio de Espacios Naturales Protegidos no se determinan ningún tipo de sugerencias a incorporar en el procedimiento..."

- Contestación a Consultas del Área de Planificación y Gestión de Residuos

Se extracta lo siguiente: "...El estudio incluye los contenidos mínimos establecidos en el documento de instrucciones elaborado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano, para el estudio de caracterización de la calidad del suelo para planeamiento urbanístico (Fase II- Caracterización analítica). De los datos analíticos aportados se deduce que no se han detectado indicios de afección a la calidad del suelo sobre el ámbito investigado".

No obstante y dado que en el ámbito podrán implantarse actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá establecerse en el documento normativo que, con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid."

1.2. DECISION DEL CASO POR CASO SOBRE LA EVALUACION AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE PINTO

Considerando los criterios del anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, teniendo en cuenta que los organismos consultados no han manifestado sugerencias, respecto a sus competencias específicas, sobre afecciones significativas en el medio ambiente y en particular, que el área afectada por el Plan Parcial no está incluida en espacios de Red Natura 2000, ni montes



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Preservados u otros espacios cualesquiera bajo protección legal establecida, la Dirección General de Evaluación Ambiental decide:

Que no es necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto sin perjuicio de lo establecido en el art. 5.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

No obstante, es preciso corregir el documento y disponer de la información que se solicita en el presente escrito en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial para poder informar conforme a lo dispuesto conforme al artículo 57 y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por razón a su afección y concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales (informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/98, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales) y a la calidad ambiental acústica (informe del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica).

2. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

El Plan Parcial del Sector 3 de Pinto se aprobó inicialmente por Junta de Gobierno Local en sesión de 29 de diciembre de 2006. La Documentación remitida del Plan Parcial tiene diligencia que acredita su aprobación inicial, excepto la Información Complementaria remitida con fecha 12 de noviembre de 2007.

La documentación que se ha remitido es la siguiente:

- Memoria de la Ordenación y Planos. Diciembre 2006
- Estudio de Capacidad Hídrica. Decreto 170/1998 de la Comunidad de Madrid. Febrero 2006
- Estudio Acústico. Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid. Febrero 2006
- Estudio de la Caracterización de la Calidad el Suelo. Febrero 2006 y Abril 2007.
- Información Complementaria. Abril 2007

En el expediente del Plan Parcial del Sector 3, consta el Informe técnico municipal, sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación, para la aprobación inicial.

Con fecha 21 de marzo de 2007 se advirtió al Ayuntamiento de Pinto que para la aprobación definitiva del Plan Parcial es necesario contar con el Informe de la Comisión de Urbanismo en cumplimiento del artículo 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Con fecha 12 de noviembre de 2007, se recibió por parte del Ayuntamiento de Pinto, documentación complementaria, en la que incluyen oficio de petición de dicho informe a la Comisión de Urbanismo. Hasta la fecha, no se ha recibido en esta Dirección General de Evaluación Ambiental.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

este Informe de la Dirección General de Urbanismo, que "...se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos." Por tanto se hace constar en este documento que se informa la documentación remitida originalmente sin conocer si está validada por la Dirección General de Urbanismo, puesto que no se ha recibido el Informe al artículo 61.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Características urbanísticas del área ordenada por el Plan Parcial.

El Sector 3 está situado en el borde noroeste del casco urbano de Pinto. La superficie total del Sector es de 512.697 m².

La calificación de los usos del suelo en el Sector es la siguiente:

Suelo	Uso	Sup. Suelo (m ²)	Sup. Edificable (m ² _{ed})
Edificable lucrativo	Industria Escaparate	45.054	29.736
	Industria Logística grado 1	47.660	24.783
	Industria Logística grado 2	83.462	48.408
	Industria conjuntos integrados	122.483	80.839
Total Lucrativo		299.379	183.766
Red Supramunicipal	Infraestructuras de Comunicaciones	7.382	n.e.
	Equipamientos Sociales	17.120	n.e.
	Viv. públicas o integración social	12.251	n.e.
Red General	Infraestructuras de Comunicaciones	37.773	n.e.
	Equip. Zonas verdes y espacios libres	36.758	n.e.
	Equipamientos Sociales	50.295	n.e.
	Servicios Urbanos. Aparcamientos	8.807	n.e.
Red Local	Equip. Espacios libres arbolados	27.582	n.e.
	Servicios Urbanos. Accesos Rodados	16.521	n.e.
	Servicios Urbanos. Aparcamientos	13.554	n.e.
Total		512.697	183.766

En la documentación del Plan Parcial se encuentra la ficha urbanística del Sector 3 del P.G.O.U. de Pinto, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el 25 de abril de 2002 (BOCM de fecha 1 de noviembre de 2002).



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

4. INFORME SECTORIAL

4.1. DETERMINACIONES DEL PLAN

El documento del Plan Parcial del Sector 3 de Pinto, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

Red Viaria

Se deberá contar con Informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de Fomento, en relación a la conservación de las zonas de protección de las carreteras M-506 y R-4, 25m. y 50 m respectivamente.

Viabilidad Urbanística

Se deberá contar con Informe favorable de la Dirección General de Urbanismo en relación al cumplimiento del artículo 61.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. En caso de modificación de la ordenación pormenorizada de este sector por incumplimiento de lo anterior, la nueva ordenación deberá reenviarse de nuevo para su verificación por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Protección Arqueológica

El Sector 3 se encuentra en zona de protección arqueológica B, por lo que para una efectiva y real estimación del impacto del plan sobre el patrimonio cultural, debe realizarse un Estudio Arqueológico de evaluación y valoración del patrimonio arqueológico que incluya una prospección arqueológica del ámbito afectado, todo ello supervisado y siguiendo las directrices de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en cumplimiento de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, con carácter supletorio, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla parcialmente.

4.2. DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LA DOCUMENTACIÓN

En la documentación del Plan Parcial, se han observado las siguientes deficiencias que se deberán subsanar:

- La información contenida en memoria, anexos, planos de información y ordenación debe ser la misma, por tanto, si algún estudio específico, provoca cambios en la ordenación,



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

estos cambios deben ser incorporados en el resto de documentación del Plan Parcial, por ejemplo los planos de redes saneamiento de aguas residuales propuestas, son distintos en la documentación urbanística del Plan Parcial y en el Estudio de Capacidad Hídrica del mismo.

- La distancia máxima entre hidrantes y cualquier punto de nueva ordenación (fachadas accesibles de los edificios), en cumplimiento de la normativa de protección contra incendios y el Código Técnico de la Edificación debe ser 100 m y no 200 m como aparece en los planos, por lo que deberá modificarse. Además se deben realizar planos en planta donde se establezca la anchura y radio de giro de los viales propuestos en el Plan Parcial, que permitan el paso de los vehículos pesados del Cuerpo de Bomberos.

En relación al cumplimiento del Decreto 170/98:

- Se deben aportar planos donde se refleje los puntos de conexión de las redes de saneamiento de aguas pluviales a la red general, así como el trazado de dicha red general, hasta su vertido final en el arroyo Culebro. Se deberá asegurar en esta documentación que dicho arroyo tiene capacidad para admitir estos caudales.
- La red interior de aguas residuales se conectan en tres puntos a la red del sector 2 adyacente por el este, según el Estudio de Capacidad Hídrica, conectándose finalmente a la red del casco urbano, con destino final la EDAR Madrid Sur. Sin embargo el informe del CYII este sector depurará sus aguas en la EDAR Cuenca Baja del Culebro, por lo que se deberá aclarar donde y como se realiza la depuración y transporte de las aguas residuales generadas en el sector 3. Todo lo anterior se debe reflejar en planos así como la conexión a las redes generales y el trazado de las mismas.
- En el caso de que se siga conectando a la red del sector 2 se deberá asegurar que dicha red tiene capacidad.
- Para el cálculo de los caudales de aguas residuales se debe usar las Normas para redes de Saneamiento del Canal de Isabel II versión 2006, y para establecer diámetros mínimos y velocidades en los colectores.
- Se debe realizar el cálculo del caudal de aguas residuales, teniendo en cuenta también el caudal generado por las zonas verdes.
- Se debe modificar la referencia de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial relativos a las condiciones que han de cumplir la red de saneamiento en cuanto a pendientes de los colectores de la red, ya que han establecido una pendiente máxima del 6%, que es una pendiente excesiva teniendo en cuenta las recomendaciones para el diseño de redes de saneamiento.
- Se debe incluir un Estudio Económico-Financiero que tenga en cuenta la repercusión de los costes de las infraestructuras de saneamiento derivados de la ampliación de la EDAR



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

de la Cuenca Baja del Culebro y de las nuevas infraestructuras que se tengan que realizar para dar servicio a este sector, ya que solo se ha incluido un presupuesto de ejecución de la red de saneamiento interior al sector.

En relación al cumplimiento del Decreto 78/99

- Se deben actualizar los datos del estudio acústico para la situación preoperacional ya que se considera inadecuado la estimación de 2004 como dato temporal teniendo en cuenta que aún continúa el procedimiento de aprobación del Plan Parcial. Además los datos de tráfico se deben actualizar usando las IMD de los Mapas de Tráfico de la Dirección General de Carreteras (versión 2007) de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de Fomento de 2005. Se debe establecer explícitamente el horizonte temporal para la situación postoperacional para este Plan Parcial y justificar el crecimiento del tráfico entre esos años.

4.3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Vista la documentación remitida, y según el informe del Canal de Isabel II, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

4.3.1. Documentación

El documento del Plan Parcial deberá contener todas las cuestiones planteadas en el apartado de deficiencias (apartado 4.2.) en relación al Decreto 170/98.

4.3.2. Respecto a la capacidad de depuración de agua residual.

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales:

El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido estimado de las aguas residuales del Sector 3 no será superior a **1.736 m³/día**.

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Los vertidos de esta actuación deberán ser tratados, en la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, aunque transitoriamente puede admitirse en la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro hasta que entre en servicio dicha ampliación.

Se dejará constancia, en el documento de Plan Parcial, de que es condición de admisibilidad de los vertidos producidos en el Sector 3 la existencia y operatividad de la Ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, y del carácter transitorio de la depuración, en las condiciones establecidas por el Canal de Isabel II en su informe.

4.3.3. Respetto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento.

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberán incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

La red de saneamiento será de tipo separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Se deberá cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales del Sector 3, se realizará mediante conexión a la futura red de aguas residuales del Sector 2 "Ampliación El Cascajal" que será de gestión municipal, por lo que deberá ser el Ayuntamiento de Pinto, quien autorice dicha conexión y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

En el caso de que se conecten a la red de saneamiento del Sector 3 aguas residuales o pluviales provenientes de otro sector o zona situada en cuencas aguas arriba, deberán ser tenidos en cuenta en el dimensionamiento de dicha red de saneamiento del Sector 3.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.

El otorgamiento, por el Ayuntamiento de Pinto de licencias de obra, de primera ocupación o de actividad, contará con certificación del ente gestor- Canal de Isabel II- de la puesta en servicio de la



Ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro y sus infraestructuras asociadas, y en su caso, de la posibilidad transitoria de admisión del vertido en otras infraestructuras de saneamiento y depuración.

4.3.4. Respecto a la afección del medio hídrico

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se deberá incluir los siguientes artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización y en los planos de ordenación deberán incorporar lo que derive gráficamente de cuanto sigue:

El documento deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico del cauce donde se realiza el vertido de aguas pluviales, así como situación y características del elemento de tratamiento previo al vertido al arroyo Culebro. Asimismo, para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la autorización de vertido expedida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4.3.5. Respecto al riego de zonas verdes

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua potable. Las redes de riego de las zonas verdes de uso público que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Se deberá cumplir con lo acordado en el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, firmado entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II con fecha 26 de enero de 2006.

4.3.6. Respecto a la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas.

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-3 "Industrial Noroeste" de Pinto de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobre carga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Se debe contemplar en el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial la repercusión económica que se derive de dicha adhesión y del compromiso previo y expreso del promotor de asumir las cargas necesarias con respecto al abastecimiento, saneamiento y depuración, en cumplimiento de la Adenda al Convenio de Gestión de fecha 26 de octubre de 2005 entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II.

4.4. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/99, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En el documento deberán subsanarse las deficiencias recogidas en el apartado 4.2.

4.4.1. Respecto a la zonificación de áreas de sensibilidad acústica

Las áreas de sensibilidad acústica deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados. Así, los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área de sensibilidad acústica Tipo I, Tipo II o Tipo III apropiada y no podrán superar en ningún caso los límites de emisión establecidos por el Decreto 78/99. Por ello, los suelos que se califiquen urbanísticamente para Uso de Equipamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres, en sus diversos niveles funcionales, tienen que corresponder con recintos de suelo donde no se superen los niveles de ruido de Tipo II. Condición que no cumple la zonificación propuesta por el Plan Parcial en la Zona Verde Parque Urbano (ZV-1) y Zona Verde Áreas Ajardinadas (ZV-3), por lo que se deberán establecer las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de ruido que estipula el Decreto 78/1999.

Las zonas de transición, ya sean libres de edificación o construidas, deben calificarse urbanísticamente conforme a los usos posibles al nivel sonoro del área de sensibilidad acústica correspondiente.

4.4.2. Respecto a las medidas preventivas y correctoras

En cualquier caso, para la situación postoperacional, considerando que las zonas verdes deben ser clasificadas como áreas de sensibilidad acústica tipo II, se incumplen los valores límite de



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

emisión de ruido por lo que se deberán plantear las medidas correctoras necesarias que resuelvan el incumplimiento del Decreto 78/1999.

Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras que se propongan, en el Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector 3 u otras acústicamente equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse mediante las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico-Financiero.

En el caso de que las medidas no fueran suficientes se deberá realizar el correspondiente Estudio Acústico que contemple la nueva situación.

4.5. RESPECTO A LAS CONDICIONES INCLUIDAS EN ESTE INFORME.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística del Plan Parcial remitido. Este informe se refiere únicamente a aspectos que conciernen a las condiciones ambientales y funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y depuración y relativas a la calidad ambiental sobre contaminación acústica.

Los condicionantes impuestos en el presente informe deberán quedar reflejados, con carácter previo, en el documento del Plan Parcial, donde proceda y, en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Parcial, Planos de Ordenación y Estudio Económico-Financiero del mismo.

4.5.1. Respecto a las demás condiciones ambientales de la actuación urbanística.

El documento del Plan Parcial del Sector 3 de Pinto incorporará además los siguientes aspectos ambientales en sus planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero:

- La aprobación definitiva de Plan Parcial estará condicionada a la aportación del Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la demanda de este ámbito, según se contempla en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 22 de junio y el artículo 15.3.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Se debe obtener la certificación del Canal de Isabel II, en relación a la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento necesarias para proporcionar al sector de dicho servicio.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

- Dado que en el ámbito podrán implantarse actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá establecerse en el documento normativo que, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- En el caso de que no se vayan a usar los pozos existentes en el sector 3, se deberán sellar de forma adecuada de tal forma que no sea posible contaminación de suelos o acuíferos subyacentes, a través del mismo.
- En relación a la vía pecuaria por la franja sur del sector 3 "Colada de Fuenlabrada", se deberá contar con el informe preceptivo y vinculante tal y como lo establece la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y tal y como se establecía en la Ficha del Sector 3 del P.G.O.U. de Pinto.
- Las zonas verdes del sector, además de servir como espacios de relación y uso social, se integrarán en la Red Pública de espacios libres, verificado tanto la condición de conectividad y continuidad – evitar fragmentación-, como la de la capacidad de moderar y corregir los factores del clima.
- EL Plan Parcial incorporará en su documentación un estudio de integración paisajística atendiendo a la calidad y fragilidad visual del ámbito y la preservación de los diversos valores del paisaje.
- EL Plan Parcial incorporará aquellas determinaciones que justifiquen el grado de semejanza e integración del desarrollo propuesto con la morfología urbana del núcleo existente.
- Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos)-evacuación por gravedad- y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.
- Deberán incluir, en sus determinaciones, medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Se incorporarán medidas preventivas y correctoras para minimizar y prevenir el impacto sobre los recursos hídricos subterráneos. Deberán establecerse de puntos de control de las aguas subterráneas.
- El Ayuntamiento de Pinto deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas según se ha planificado.



- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
- Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- El régimen de usos remitirá al cumplimiento del RD 9/2005 de 14 de enero, Art. 3.
- Respecto a las luminarias a emplear en el exterior, se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

Además, habrá de justificarse la sostenibilidad ambiental, del desarrollo urbano propuesto, mediante los informes preceptivos recogidos en el artículo 15 de la Ley 8/2007: carreteras, mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación, e informe de sostenibilidad económica acerca del impacto que en las haciendas Públicas tendrá la construcción y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Por todo lo anteriormente expuesto, esta Dirección General no puede emitir informe favorable hasta que sea remitido nuevo documento donde se recoja la corrección de las deficiencias puestas de manifiesto.

Madrid, 19 de mayo de 2009

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO
Ayuntamiento de Pinto
Plaza Constitución 1 – 28320 PINTO (MADRID)



Adjunto les remitimos, en contestación al requerimiento emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid con registro de salida 22 de mayo de 2009, referencia 10/072205.1/09, los siguientes documentos, presentados con fecha 18 de junio de 2009 en este Ayuntamiento por la Junta de Compensación del Sector 3 "Industrial Noroeste:

- Informe de respuesta al emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental de 22-5-09 referencia 10/072205.1/09 con el objeto de subsanar las deficiencias del Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" y sus estudios complementarios.
- Estudio Acústico, Estudio de Capacidad Hídrica y Plan Parcial que contemplan las subsanaciones requeridas.

Pinto, a 19 de junio de 2009.

EL CONCEJAL DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
VIVIENDA, PROYECTOS Y OBRAS, LICENCIAS E INSPECCIÓN URBANÍSTICA



D. Carlos Peris Rodríguez.

REGISTRO DE ENTRADA

Ref: 10/289308.9/09 Fecha: 19/06/2009 13:30



Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio
Destino: Área Análisis Ambiental Planes y Progr

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL EVALUACIÓN AMBIENTAL
PRINCESA 3- 5º PLANTA
28008 MADRID



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/427268.9/09 Fecha: 23/09/2009 10:43



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Pinto

Dirección General de Evaluación Ambiental
Análisis Ambiental de Planes y Programas

Expte. 07/56

10-UB-00044.2/2007

27 SEPT 2009

16565

ASUNTO: Contestación al escrito del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Vivienda, Proyectos, Obras y Obras, Licencias e Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Pinto en relación con el Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" y sus estudios complementarios.

Con fecha 19 de junio de 2009 se recibe escrito del Concejal Delegado de Ordenación del Territorio, Vivienda, Proyectos, Obras y Obras, Licencias e Inspección Urbanística del Ayuntamiento de Pinto en relación con el Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" y sus estudios complementarios, al que adjunta diversas documentación presentada por la Junta de Compensación

Al respecto, con fecha 27 de febrero de 2007, y nº de referencia 10/124456.9/07, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Pinto, en relación al Plan Parcial del Sector 3 en el que solicitaba la emisión por la Dirección General de Evaluación Ambiental del Informe preceptivo de su competencia, propio del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tal informe fue emitido por el Director General de Evaluación Ambiental con fecha 22 de mayo de 2009 y nº de registro de salida 10/072205.1/09. En él se determinaba que no es necesario someter al trámite de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto sin perjuicio de lo establecido en el art. 5.1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril y se fijaban una serie de condiciones ambientales, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial conforme al artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y, concretamente, sobre aquellos aspectos ambientales que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales (informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/98, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales) y a la calidad ambiental acústica (informe del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica).

El mismo informe concluía señalando que el documento de aprobación definitiva del Plan Parcial, debía subsanar las deficiencias observadas y el cumplimiento de todos los condicionantes establecidos.



Comunidad de Madrid

Debe advertirse, al respecto, de que conforme a lo reglado en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a la vista del resultado de los trámites previstos en la propia Ley, el Pleno del Ayuntamiento una vez emitido el informe por parte de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sin perjuicio del resto de informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes y sólo en el caso de que tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento deberá a ser sometido a nuevo informe. Corresponde, por tanto, al Ayuntamiento la valoración de la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes y valorar si existen tales cambios sustantivos en la ordenación.

Finalmente, correspondiendo, asimismo, al Pleno del Ayuntamiento de Pinto, conforme al artículo 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación definitiva del Plan Parcial, debe procederse de acuerdo con lo señalado en el artículo 62 de la misma Ley, donde se establece que, ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir, la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Lo que se comunica para su conocimiento, todo ello con respecto a la legislación vigente, a la vista de lo recogido en el expediente que obra en los archivos de esta Área, sin perjuicio de lo que pudieran estimar los órganos competentes y el órgano sustantivo.

Madrid, 22 de septiembre de 2009

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL
DE PLANES Y PROGRAMAS

Mariano Oliveros Herrero

SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO
Ayuntamiento de Pinto
Plaza Constitución 1 – 28320 PINTO (MADRID)

Dirección General de Patrimonio Histórico de la CAM.

Este Organismo emitió informe favorable al Plan Parcial.



Dirección General de Patrimonio Histórico
VICEPRESIDENCIA, CONSEJERÍA DE CULTURA
Y DEPORTE Y PORTAVOCIA DEL GOBIERNO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref:03/106772.9/10 Fecha:07/04/2010 10:09



Reg. Vicepresiden. C.Cult. D. Port. Gob.
Reg.Aux.Vicep,C.Cult.y D.y P.G.(CG)
Destino: D. Jorge Juan Vega Miguel

EXPTE.: 0346/04

ASUNTO.: Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector S-3
`Industrial Noroeste` en Pinto.

De orden del Ilmo Sr. Director General de Patrimonio Histórico, adjunto remito fotocopia de la **RESOLUCIÓN** que, con esta misma fecha se envía a Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 `Industrial Noroeste`, relativa al asunto de referencia para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 5 ABR. 2010
La Jefa de Área de Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezábal.

D. Jorge Juan Vega Miguel y D^a Teresa herrera Viñas. C/San Crispín, nº 1, 2º D
28011-MADRID



Comunidad de Madrid

EXPTE.: 0346/04

ASUNTO.: Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector S-3 `Industrial Noroeste` en Pinto.

INTERESADO.: Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 `Industrial Noroeste`
D. Estanislao Zazo Bello
C/ Azulejo nº 7
Humanes de Madrid

Con esta fecha, el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Histórico ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN:**

"Examinado el expediente relativo a las actuaciones arqueológicas realizadas en el Sector S-3 "Industrial Noroeste", del P.G.O.U. de Pinto, promovidas por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 "Industrial Noroeste", bajo la dirección de D. Jorge J. Vega y Miguel y D^a Teresa Herrera Viñas, previo informe de los Técnicos Arqueólogos de esta Dirección General de Patrimonio Histórico, se hace constar lo siguiente:

- 1.- *Que con fecha 3 de septiembre de 2009 se resolvió por esta Dirección General la realización de actuaciones arqueológicas previas para el proyecto de referencia, por encontrarse en el ámbito del Bien de Interés Cultural incoado como Zona Arqueológica "Esparragal-Valdecantos", y en un Área de Protección Arqueológica B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Pinto, y según lo establecido en los artículos 8 y 41 de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*
- 2.- *Que por la dirección arqueológica de las citadas actuaciones, se ha presentado informe comprensivo de las mismas.*

En su virtud, a la vista de los resultados obtenidos en las actuaciones arqueológicas previas y de conformidad con lo establecido en la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se RESUELVE:

Informar favorablemente el Proyecto del Plan Parcial Sector S- 3 "Industrial Noroeste", del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3. Industrial Noroeste, con las siguientes prescripciones:

1. *De forma previa a la ejecución del Proyecto de urbanización del plan Parcial Sector S-3 "Industrial Noroeste", de P.G.O.U. de Pinto, se realizarán las siguientes actuaciones arqueológicas:*
 - a) *Protección cautelar de los yacimientos "El Esparragal-Fuente" y "Vereda del Esparragal" mediante balizamiento perimetral de las áreas arqueológicas, inscritas en los polígonos con las coordenadas siguientes y una banda de cautela de 20 metros:*

Yacimiento "El Esparragal-Fuente"

X: 438424.9538	Y: 4457262.0317
X: 438435.5725	Y: 4457157.1174
X: 438458.1469	Y: 4457033.6552
X: 438573.8201	Y: 4456934.8254



Comunidad de Madrid

EXPTE.: 0346/04

ASUNTO.: Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector S-3
`Industrial Noroeste` en Pinto.

X: 438699.6360	Y: 4456975.3863
X: 438752.5742	Y: 4456925.3476
X: 438851.6564	Y: 4456877.1084
X: 438902.4856	Y: 4456973.9373
X: 438942.5245	Y: 4457143.4820
X: 438834.9479	Y: 4457261.8875

Yacimiento "Vereda del Esparragal"

X: 438497.9894	Y: 4456380.5423
X: 438296.5726	Y: 4456533.1116
X: 438273.6247	Y: 4456633.4890
X: 438341.0919	Y: 4456659.5553
X: 438486.9504	Y: 4456714.3309
X: 438558.9841	Y: 4456841.8066
X: 438666.6926	Y: 4456863.7231
X: 438769.0156	Y: 4456770.2896
X: 438714.1827	Y: 4456546.7134

Estas áreas arqueológicas quedarán excluidas del paso o estacionamiento de vehículos y maquinaria, y de cualquier actividad que implique alteración o remoción del terreno, incluidos obras vertidos o acopios, sin autorización expresa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, a excepción de los derivados por las actuaciones arqueológicas prescritas.

b) Se realizarán desbroces superficiales extensivos con medios mecánicos en el área situada entre los dos enclaves arqueológicos hasta conectar los dos polígonos delimitados y se procederá a la retirada de las "terreras" situadas en el sureste del yacimiento (área "Yacimiento Colector 1") hasta la cota de nivel arqueológico.

c) Excavación arqueológica en extensión de los yacimientos "El Esparragal-Fuente" y "Vereda del Esparragal".

d) Para la realización de las actuaciones arqueológicas descritas en los puntos precedentes, se deberá presentar para su autorización por la Dirección General de Patrimonio Histórico, un Proyecto de actuación arqueológica individualizado para cada uno de los yacimientos, por parte de un equipo multidisciplinar, dirigido por un arqueólogo con experiencia acreditada en intervenciones sobre el patrimonio arqueológico de las épocas documentadas (Prehistoria reciente y Protohistoria), que incluya entre otros aspectos, una propuesta metodológica razonada, la documentación, el tratamiento y las técnicas de recuperación del registro arqueológico, la recogida de muestras y análisis para documentar e interpretar los restos arqueológicos y paleontológicos en su contexto cultural, cronológico y medioambiental (dataciones numéricas mediante C14 o Tl, análisis antropológicos, faunísticos, antracológicos, polínicos, flotación y triado de sedimento, etc.). Además de la documentación gráfica y planimétrica convencional, el Proyecto incluirá la realización de fotografías áreas generales de cada uno de los yacimientos tratados, la documentación fotográfica en papel (color y blanco y negro) y formato digital y la filmación del proceso de excavación y documentación de los



Comunidad de Madrid

EXPTE.: 0346/04

ASUNTO.: Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector S-3
`Industrial Noroeste` en Pinto.

yacimientos.

El proyecto planteará las áreas de acopio y terreras provenientes de las excavaciones arqueológicas que, en ningún caso, se localizarán en el interior de las áreas con restos arqueológicos.

2. En el resto de los terrenos del ámbito del Sector S-3 "Industrial Noroeste" sin restos arqueológicos documentados realizará un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra. A tal efecto, se presentará un proyecto de seguimiento de obra por parte de técnico competente para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

3. Como medida compensatoria a las acciones de desmontaje de los contextos arqueológicos que implica la excavación de los yacimientos afectados por la ejecución del Proyecto, la entidad promotora (Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 Industrial Noroeste) desarrollará en un plazo máximo de un año y en coordinación con los Servicios Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Histórico, un Programa de difusión que incluya la publicación de la Memoria científica de los trabajos arqueológicos realizados.

4. A la vista de los resultados obtenidos en las actuaciones arqueológicas determinadas en los puntos precedentes, la Dirección General de Patrimonio Histórico emitirá Resolución preceptiva relativa a la eventual conservación y protección de los bienes del patrimonio arqueológico y determinará, en su caso medidas de protección en el caso de que aparezcan restos o conjuntos arqueológicos dignos de ser conservados in situ, estableciendo las determinaciones de ordenación pormenorizada, incluyendo la asignación a redes públicas u otros procedimientos que garanticen la protección y conservación del patrimonio arqueológico afectado. La posible modificación del Plan Parcial que recoja las medidas de protección y conservación se someterá a Informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

5. En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

6. Esta autorización no exime a Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 `In de solicitar la correspondiente licencia municipal y cuantas otras autorizaciones sean requeridas por la legislación sectorial`.



Comunidad de Madrid

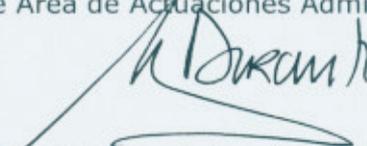
EXPTE.: 0346/04

ASUNTO.: Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector S-3
`Industrial Noroeste` en Pinto.

Lo que se le comunica para su conocimiento y efectos, significándole que, la presente resolución no pone fin a la vía administrativa y los interesados, que no sean Administración Pública, podrán interponer Recurso de Alzada ante el Vicepresidente, Consejero de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la le 30/1992 de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa, podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sin perjuicio de poder efectuar requerimiento previo ante la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses desde la recepción del presente escrito.

Madrid, a 5 ABR. 2010
La Jefa de Área de Actuaciones Administrativas,


Fdo.: Alicia Durántez de Irezábal.

Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 `In Estanislao Zazo Bello C/ Azulejo nº
7. Humanes de Madrid

Canal de Isabel II.

Este Organismo emitió informe de los vertidos del Sector para ser tratados en la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, aunque transitoriamente puede admitirse en la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro hasta que entre en servicio dicha ampliación.

Así mismo, ha autorizado la conexión del Proyecto de Colectores de la Cuenca Oeste a la EDAR Cuenca Baja del Culebro.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

5/2/07
10-43-00044. 2/2007

D. Mariano Oliveros Herrero.
Jefe del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.
C/ Princesa, 3
28008 Madrid

04353077



REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/081610.9/09 Fecha:23/02/2009 10:18



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.
Reg. C. Medio Amb. Viv. y Ord. Territorio
Destino: Área Análisis Ambiental Planes y Progr.

Madrid, 19 de febrero de 2009

Asunto: Solicitud de Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" en el término municipal de Pinto (Madrid).
SIA: 056/07

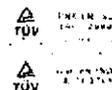
En relación con su escrito, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II 200700036763, por el que esa Dirección General solicita el preceptivo Informe en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento, en relación con el Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" en el término municipal de Pinto, le informamos lo siguiente:

Documentación recibida:

- Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del PGOU de Pinto, de fecha diciembre de 2006.
- Estudio de Capacidad Hídrica Decreto 170/98 de la Comunidad de Madrid, de fecha febrero de 2006.
- Información Complementaria al objeto de responder al requerimiento de la Comunidad de Madrid- Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental-del 21/03/2007 relativo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste", de fecha abril de 2007.

Antecedentes

- Convenio de gestión integral del servicio de distribución entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II con fecha 26 de octubre de 2005.
- Adenda al Convenio para la Gestión de los Servicios de Abastecimiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, con fecha 26 de octubre de 2005.
- Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público suscrito entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II de fecha 25 de enero de 2006





Respecto de la depuración de las aguas residuales.

En la actualidad, las aguas residuales de Pinto se depuran en la EDAR Cuenca Baja situada en el municipio de Getafe perteneciente al Sistema de Depuración del Arroyo Culebro

Según la documentación remitida se trata de una actuación con actividad principal industrial en la que se prevé el desarrollo de un área para uso industrial con una superficie de 183.766 m² construidos y un área para uso dotacional con una superficie de 67.415 m² construidos.

El caudal de vertido de las aguas residuales generadas por el Sector S-3 "Industrial Noroeste", calculado según las dotaciones de cálculo de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, asciende a 1.736 m³/día.

La EDAR de la Cuenca Media de Arroyo Culebro en el municipio de Pinto y la EDAR de la Cuenca Baja de Arroyo Culebro en el municipio de Getafe han sido dimensionadas con capacidad para tratar los vertidos procedentes del suelo urbano y urbanizable con figura de planeamiento de desarrollo aprobada en octubre de 2002 de los municipios de Pinto, Fuenlabrada, Humanes de Madrid, Parla y Getafe, fecha del "Estudio de Caudales de Aguas Residuales en la Cuenca del Arroyo Culebro" redactado por la entonces Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid

El vertido procedente de esta actuación deberá ser tratado en la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, aunque transitoriamente puede admitirse en la EDAR de la Cuenca Baja hasta que entre en servicio dicha ampliación.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento.

La documentación que se informa plantea red separativa en todo el ámbito. En este caso no se podrá incorporar a los colectores o emisarios un caudal superior al caudal punta de aguas residuales generado por el ámbito.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán unirse directamente a un cauce público. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En la documentación remitida, se propone la conexión a la futura red de aguas residuales proyectada por el Sector S-2 "Ampliación El Cascajal", que cuando se ejecute será de gestión municipal, siendo por tanto el Ayuntamiento quien debe autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

Asimismo, se deberá cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.



Respecto de la depuración de las aguas residuales.

En la actualidad, las aguas residuales de Pinto se depuran en la EDAR Cuenca Baja situada en el municipio de Getafe perteneciente al Sistema de Depuración del Arroyo Culebro

Según la documentación remitida se trata de una actuación con actividad principal industrial en la que se prevé el desarrollo de un área para uso industrial con una superficie de 183.766 m² construidos y un área para uso dotacional con una superficie de 67.415 m² construidos.

El caudal de vertido de las aguas residuales generadas por el Sector S-3 "Industrial Noroeste", calculado según las dotaciones de cálculo de las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, asciende a 1.736 m³/día.

La EDAR de la Cuenca Media de Arroyo Culebro en el municipio de Pinto y la EDAR de la Cuenca Baja de Arroyo Culebro en el municipio de Getafe han sido dimensionadas con capacidad para tratar los vertidos procedentes del suelo urbano y urbanizable con figura de planeamiento de desarrollo aprobada en octubre de 2002 de los municipios de Pinto, Fuenlabrada, Humanes de Madrid, Parla y Getafe, fecha del "Estudio de Caudales de Aguas Residuales en la Cuenca del Arroyo Culebro" redactado por la entonces Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid

El vertido procedente de esta actuación deberá ser tratado en la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, aunque transitoriamente puede admitirse en la EDAR de la Cuenca Baja hasta que entre en servicio dicha ampliación.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento.

La documentación que se informa plantea red separativa en todo el ámbito. En este caso no se podrá incorporar a los colectores o emisarios un caudal superior al caudal punta de aguas residuales generado por el ámbito.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán unirse directamente a un cauce público. Por este motivo se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En la documentación remitida, se propone la conexión a la futura red de aguas residuales proyectada por el Sector S-2 "Ampliación El Cascajal", que cuando se ejecute será de gestión municipal, siendo por tanto el Ayuntamiento quien debe autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

Asimismo, se deberá cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.



Respecto al riego de zonas verdes con agua potable:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

Con fecha 25 de enero de 2006, el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la EDAR Cuenca Media Arroyo Culebro, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Pinto.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes, estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta entidad para su aprobación

Respecto de los costes de las infraestructuras

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-3 "Industrial Noroeste" de Pinto de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En la Cláusula quinta de la Adenda vigente al Convenio de Gestión, de fecha de firma 26 de octubre de 2005, figuran las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores, estableciéndose para el S-3 "Industrial Noroeste" las siguientes cifras, incluido el IVA:

Abastecimiento:	1.003.168,18 €
Saneamiento y depuración:	<u>1.181.554,66 €</u>
TOTAL:	2.184.722,84 €

De acuerdo con dicha Cláusula, esta repercusión quedará afectada de los IPC (Índice de Precios al Consumo) anuales acumulados comprendidos entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del Sector.

La Conformidad Técnica de la red de distribución del Proyecto de Urbanización quedará condicionada al abono previo por parte del promotor ante el Canal de Isabel II en la forma en que esta entidad determine, del importe de la cantidad anteriormente mencionada.



Por otro lado el Canal de Isabel II condicionará la recepción de la red de distribución de este Sector y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis Cuesta Martín-Gil.
RESPONSABLE DE
PLANEAMIENTO Y NORMATIVA



Canal de Isabel II



REGISTRO DE SALIDA

Nº 200900006343

23/02/2009 09:41:54

NOTA: Se devuelve la documentación original recibida



Canal de Isabel II

Dirección G. del Saneamiento

**COMISIÓN DE SEGUIMIENTO COLECT. GRAL.
RESIDUALES CUENCA OESTE PINTO
ENRIQUE CLAVER ESPINOSA
C/ BUENAVISTA, 4 Y 6
28320 PINTO - MADRID**

Madrid, a 22 de febrero de 2010
N/R: ID 301

ASUNTO:

Informe sobre autorización de conexión relativa al Artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, sobre la nueva conexión de las aguas residuales generadas en los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto al Emisario A-2 que discurre por los términos municipales de Pinto y Getafe y que dirige sus aguas a la EDAR Cuenca Baja del Culebro.

RESULTADO DEL INFORME Nº 2: POSITIVO

Este informe se redacta en contestación al escrito, con registro de entrada Nº 201000002324 y fecha de entrada en el Canal de Isabel II 21/01/2010, en el que se solicita informe de conformidad técnica sobre la solicitud de autorización de conexión de los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto al Emisario A-2, que discurre por los términos municipales de Getafe y Pinto y que dirige sus aguas a la EDAR Cuenca Baja del Culebro.

1- DOCUMENTACIÓN

- **Documentación aportada:**

- Proyecto de conexión de las aguas residuales generadas en los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto al Emisario A-2 que discurre por los términos municipales de Pinto y Getafe con registro de entrada Nº 201000002324 y fecha de entrada en el Canal de Isabel II 21/01/2010.

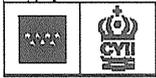
- **Documentación anteriormente aportada:**

- Proyecto de conexión de las aguas residuales generadas en los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto al Emisario A-2 que discurre por los términos municipales de Pinto y Getafe con registro de entrada Nº 200900028050 y fecha de entrada en el Canal de Isabel II 29/07/2009.

- **Documentación de referencia:**

- Informe Nº 1, con resultado negativo pendiente de las modificaciones expresadas en el mismo, de conformidad al proyecto de conexión de las aguas residuales generadas en los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto al Emisario A-2 que discurre por los términos municipales de Pinto y Getafe emitido por el Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II, de fecha 26/08/2009 y nº de registro de salida 200900031034.



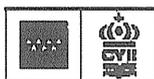


- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid sobre el Plan Parcial del Sector S-1 "Industrial Norte" del término municipal de Pinto, de fecha 21/12/2009, en el que se incluye un apartado que trata sobre el cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-2 "El Esparragal" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 04/07/2006.
- Informe de la Dirección G. de Innovación e Ingeniería del Canal de Isabel II al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 19/02/2009.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 19/05/2009.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-4 "Ampliación Mateu Cromo" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 10/08/2005.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-5 "Industrial Oeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 10/08/2005.
- Informe de Análisis Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-9 "Punctum Millenium" del término municipal de Pinto, de fecha 29/03/2006.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de fecha 26/10/2005.
- Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II [NRSCYII].

2- ESTUDIO DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA

- **Consideraciones previas:**

La documentación remitida define las obras necesarias para llevar a cabo la conexión de las aguas residuales generadas en los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto a la red de colectores y



emisarios de la Comunidad de Madrid. El proyecto contempla que las aguas de dichos sectores conecten con el Emisario que une la EDAR Cuenca Media del Culebro con la EDAR Cuenca Baja del Culebro.

El presente informe tiene como objeto analizar la documentación recibida, en la solicitud de autorización de conexión, y que según interpreta este Departamento se realiza al Emisario A-2 que discurre por el término municipal de Pinto y de Getafe y que conduce sus aguas a la EDAR Cuenca Baja del Culebro, en el término municipal de Getafe. El Emisario A-2 en el punto de conexión propuesto en el proyecto es un colector de hormigón en galería visitable, justo en el tramo contiguo a la zona que nos ocupa.

El citado Emisario, así como la depuradora EDAR Cuenca Baja del Culebro se encuentran actualmente en explotación por el Canal de Isabel II.

Hemos de manifestar que de acuerdo con el artículo 8 del Decreto 170/98, todas las conexiones de aguas residuales a los colectores Emisarios o Colectores cuya titularidad corresponda a la Comunidad de Madrid, requerirán la preceptiva autorización del Canal de Isabel II, a través del Departamento de Tecnología del Alcantarillado, para poder ejecutarse.

En cuanto a los sectores cuyas aguas sean conectadas directamente a la red de alcantarillado municipal, y dado que el municipio de Pinto, no tiene encomienda de gestión de la conservación de su alcantarillado municipal con el Canal de Isabel II, su red deberá ser conformada por el Ayuntamiento, pronunciándose únicamente el Canal de Isabel II respecto a los caudales que finalmente se incorporarán a la red de colectores y emisarios de la Comunidad de Madrid, en consonancia con el artículo 7 del Decreto 170/98.

El pozo de conexión propuesto será recibido por el Canal de Isabel II y se considerará perteneciente al Emisario A-2 de titularidad de la Comunidad de Madrid, una vez se emita el Acta de Conformidad Técnica Definitiva a las obras que ahora se conforman, pues el objeto del mismo será permitir ejercer el control o inspección necesarios al Canal de Isabel II, sobre los caudales a incorporar a dicho emisario.

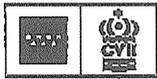
Las redes de aguas pluviales deberán ser conformadas por el Ayuntamiento de Pinto siendo la Confederación Hidrográfica del Tajo quien deba autorizar el vertido de aguas de escorrentía a los cauces públicos.

- **Análisis de la solución técnica adoptada:**

En la documentación remitida inicialmente de fecha 29/07/2009, se proponía el vertido de las aguas residuales de los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto [Madrid] mediante una conexión al Emisario A-2 que discurre por los términos municipales de Getafe y Pinto y que dirige sus aguas a la EDAR Cuenca Baja del Culebro. En la descripción general de las obras el autor del proyecto especificaba que la red proyectada para el ámbito tenía carácter separativo.

En el plano de planta remitido quedaba representada la conexión de aguas residuales al Emisario A-2 a favor del sentido de las aguas del Emisario, conectando mediante un colector de diámetro Φ 0,63 m a la galería existente.

En cuanto a la conexión, en la documentación remitida quedaba justificada la procedencia de las aguas a incorporar al Emisario, adjuntándose un plano de planta en el que se relacionaba la conexión al Emisario A-2 con la red de saneamiento de los sectores del ámbito de proyecto.



Según el autor del proyecto, el Emisario A-2 se correspondía con una galería de dimensiones 2,80 m de ancho y 3,40 m de altura y se ejecutaría el entronque mediante perforación en la pared de la misma, previa construcción de un pozo.

El pozo previo a la conexión se proyectaba, según quedaba descrito en la memoria, con planta trapezoidal, de dimensiones medias exteriores 2,10 x 1,80 m y 0,30 m de espesor de muros. La solera se disponía con una pendiente del 5 % a favor de la galería y conformando 2 andenes de 0,40 m de ancho y 0,40 m de alto.

El pozo presentaba una altura de 7 metros, por lo que se disponían dos plataformas intermedias de trámex situadas a 2,30 m de distancia entre ellas, y por lo tanto de acuerdo a lo indicado en las NRSCYII que indica que la distancia máxima entre partidores debe ser 2,50 m.

Respecto a los trámex, el proyecto indicaba que serían de acero inoxidable o PRFV y que las de acero inoxidable formarían mallas de 30 x 30 mm. En este sentido este Departamento informaba que las plataformas de trámex, deberían estar constituidas por acero inoxidable AISI-316L.

El descenso a la solera del pozo proyectado se proponía realizar mediante una escalera de acceso situada en uno de los laterales del pozo. En este sentido se consideraba válida la instalación de la misma siempre y cuando ésta estuviese constituida mediante acero inoxidable AISI 316-L.

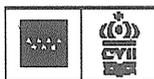
En la memoria quedaba indicado que la cota inferior del pasatubos en el entronque era la 588,73 m y la cota de la lámina del agua en el interior de la galería de 587,73, estableciendo un resalto de 1 m entre rasantes hidráulicas y respetando una distancia de 0,20 m entre la generatriz inferior del albañal y superior del colector, tal y como queda recogido en las NRSCYII.

En la documentación remitida anteriormente se aportaban planos de planta y de detalle de las secciones tipo del pozo previo a la conexión, en los que se observaba que el pozo de registro proyectado no proporcionaba acceso al Emisario A-2, aunque se consideraba que no era necesario dotar a la conexión de acceso con el Emisario dado que inmediatamente aguas abajo [5,73 m] existía un pozo de registro que ejerce esta función.

En los planos remitidos se comprobaba que el diseño del pozo no se ajustaba a lo recogido en el anexo de planos de las NRSCYII, aunque dado que se trataba de una solución concreta a este caso particular [solución *ad-hoc*] y en virtud del trazado del emisario y del colector municipal influente al pozo, se consideraba válido el diseño propuesto por el proyectista.

En la última documentación recientemente remitida de fecha 21/01/2010 el autor del proyecto incluye las subsanaciones a los requisitos expresados en nuestro informe N° 1, siendo éstas las siguientes:

- En cuanto a las plataformas de seguridad del pozo previo a la conexión y la escalera de acceso, queda especificado correctamente que ambas estarán constituidas por acero inoxidable tipo AISI-316 L.
- En cuanto a la perforación manual de 630 mm de diámetro en el Emisario queda recogido, en la descripción del proceso constructivo, que previamente a la perforación los operarios de obra accederán al interior de la galería a través del pozo de registro cercano existente, con los correspondientes útiles de limpieza, carga y transporte manual de escombros, de forma que irán recogiendo los mismos en el punto de la



demolición una vez se produzcan, de forma que no se originen aportes de escombros a dicho Emisario.

- **Análisis de caudales:**

El autor del documento manifestaba, en la documentación inicialmente remitida de fecha 29/07/2009, las superficies edificables de las parcelas destinadas a uso industrial, terciario o equipamiento, especificando el caudal de residuales medio y punta para cada una de ellas. Asimismo, se especificaba el número de viviendas a construir en las parcelas correspondientes. Los resultados de caudales medios de aguas residuales detallados coincidían con los obtenidos utilizando las NRSCYII, aplicando correctamente un coeficiente de retorno de 0,8, una dotación de 8,64 l/m²/día y de 0,90 m³/viv/día para viviendas multifamiliares de superficies inferiores a 120 m².

Los caudales medios detallados en la anterior entrega del proyecto para los Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 de Pinto y los que fueron establecidos para los mismos por la Consejería o el Canal de Isabel II fueron los siguientes:

Sector 1 "Industrial Norte":

- 1.291,12 m³/día obtenido en proyecto y 1.194 m³/día el caudal indicado para este sector en la Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de fecha 26/10/2005.

La superficie edificable en el suelo de tipo industrial señalado para este sector correspondía con 186.793,7 m².

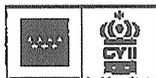
En la documentación remitida no se adjuntaba el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-1 "Industrial Norte" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, por lo que este Departamento no podía manifestarse sobre la validez de la incorporación de los caudales generados en este ámbito. El autor del proyecto indicaba que la petición de dicho informe a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se encontraba en tramitación.

Sector 2 "El Esparragal":

- 984,63 m³/día obtenido en proyecto y 794 m³/día el indicado en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-2 "El Esparragal" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 04/07/2006. El caudal calculado en proyecto superaba el establecido por el citado informe, por lo que no se autorizaba la incorporación de las aguas residuales generadas en este sector en tanto en cuanto no se viese modificado el informe.

Sector 3 "Industrial Noroeste":

- 1.736,16 m³/día obtenido en proyecto igual al caudal establecido en Informe de la Dirección G. de Innovación e Ingeniería del Canal de Isabel II al Plan Parcial del Sector S-3



"Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 19/02/2009.

No se adjunta el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, por lo que este Departamento no puede manifestarse sobre la validez de la incorporación de los caudales generados en este ámbito.

Sector 4 "Ampliación Mateu Cromo":

- 1.221,13 m³/día obtenido en proyecto, inferior al caudal de 1.301 m³/día establecido en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-4 "Ampliación Mateu Cromo" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 10/08/2005, y por tanto considerado como válido.

Sector 5 "Industrial Oeste":

- 1.939,06 m³/día en proyecto, inferior al caudal de 2.147 m³/día establecido en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-5 "Industrial Oeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 10/08/2005, y por tanto considerado como válido.

Sector 9 "Punctum Millenium":

- 5.171,18 m³/día en proyecto, inferior al caudal de 11.869 m³/día establecido en el Informe de análisis ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-9 "Punctum Millenium" del término municipal de Pinto, de fecha 29/03/2006, y por tanto considerado como válido.

En la última documentación recientemente remitida de fecha 21/01/2010 se han modificado los criterios de cálculo para el caudal medio de aguas residuales de varios sectores, por parte del autor del proyecto. En este sentido se informa de lo siguiente:

Sector 1 "Industrial Norte":

- La superficie edificable en el suelo de tipo industrial señalado para este sector se reduce a 165.559,7 m², debido a una disminución de la superficie edificable destinada a equipamientos, lo que supone que:

El caudal obtenido en proyecto es de 1.144,35 m³/día y 1.194 m³/día el caudal indicado para este sector en la Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ilmo. Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas de fecha 26/10/2005.

En la documentación remitida se adjunta el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid sobre el Plan Parcial del Sector S-1



"Industrial Norte" del término municipal de Pinto, de fecha 21/12/2009, en el que se incluye un apartado que trata sobre el cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el que se indica un caudal para este sector de 1.153 m³/día, superior al caudal indicado en el proyecto y por tanto, admisible la incorporación del caudal expresada por el proyectista.

Sector 2 "El Esparragal":

- Se ha obtenido un caudal de 757,67 m³/día en lugar de los 984,63 m³/día obtenido en la documentación de proyecto inicialmente remitida. Dicha variación se debe al cálculo de caudales de aguas residuales de una de las parcelas del sector, estimándolo de acuerdo al número de trabajadores previsto que formarán parte de la industria logística con una dotación de 300 l/trabajador-día. Este Departamento considera justificado el cálculo aportado.

En el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-2 "El Esparragal" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 04/07/2006 se indican 794 m³/día. El caudal calculado en proyecto no supera el establecido por el citado informe, por lo que se autoriza la incorporación de las aguas residuales generadas en este sector.

Sector 3 "Industrial Noroeste":

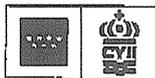
- 1.736,16 m³/día obtenido en proyecto igual al caudal establecido en Informe de la Dirección G. de Innovación e Ingeniería del Canal de Isabel II al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 19/02/2009.

En la documentación recientemente remitida de fecha 21/01/2010 se han modificado los caudales aportados por este sector, con el mismo criterio que para el Sector 2 estimando los caudales medios de aguas residuales de acuerdo al número de trabajadores que previsiblemente formarán parte de las industrias logísticas que se implantarán en la zona, con una dotación de 300 l/trabajador-día. De esta forma el caudal obtenido en proyecto resulta de 1.265,54 m³/día. Este Departamento considera justificado el cálculo aportado.

Se adjunta el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 19/05/2009, en el que se indica un caudal para este sector de 1.736 m³/día, superior al obtenido en los cálculos de proyecto, por lo que este Departamento considera válida la incorporación de los caudales generados en este ámbito.

Sector 4 "Ampliación Mateu Cromo":

- A pesar de que en nuestro informe N° 1 se admitían los caudales generados en este sector, el autor del proyector ha modificado el cálculo de caudales medios de acuerdo a los criterios expresados para los sectores 2 y 3, en función del número previsible de trabajadores, con una dotación de 300 l/trabajador-día, por lo que el caudal medio de aguas residuales ha variado de 1.221,13 m³/día a 916,70 m³/día, inferior al caudal de 1.301



m³/día establecido en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid al Plan Parcial del Sector S-4 "Ampliación Mateu Cromo" del término municipal de Pinto, sobre cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, de fecha 10/08/2005 y por tanto, admisible su incorporación al sistema de Emisarios de la Comunidad de Madrid.

3- OTRAS CONSIDERACIONES.

- **Respecto al Decreto 170/98:**

Respecto al cumplimiento del Art. 7 del Decreto 170/98, tal y como se ha expresado con anterioridad, dado que cada uno de los sectores que nos ocupan ha aportado el correspondiente informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid sobre cumplimiento del Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con los planes de los sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9, siendo los caudales indicados en ellos superiores a los caudales calculados por el autor del proyecto, se considera válida la aportación de caudales para dichos sectores.

En cualquier caso, el presente informe no exime de los requerimientos expresados en los informes la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en relación con el Decreto 170/98 referente a los sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 9 situados en el término municipal de Pinto.

- **Respecto al vertido al cauce de las redes pluviales:**

El vertido de las redes de aguas pluviales deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4- CONCLUSIÓN

Con las consideraciones anteriormente señaladas, se procede a informar positivamente esta autorización de conexión, quedando la misma pendiente del cumplimiento de los requisitos reseñados en el presente informe.

5- CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN

La siguiente conformidad que se otorga, con las condiciones que se manifiestan a continuación, es provisional. La conformidad definitiva se otorgará a la finalización de los trabajos, cuando fuera procedente.

El inicio de las obras deberá ser notificado, a este Departamento, con una antelación mínima de una semana.



El Canal de Isabel II no se hará responsable de los daños o incidencias que pudieran producirse directa o indirectamente por causa de las obras. Asimismo, cualquier posible afección sobre las redes que son gestionadas por el Canal de Isabel II, y que no estén comprendidas dentro de las contempladas en el proyecto informado deberá ser notificada al Canal de Isabel II debiendo ser restablecida a su estado original o en su defecto a lo que determine el Canal de Isabel II.

El Canal de Isabel II supervisará los trabajos objeto de esta conformidad, estando obligado el promotor a facilitar las labores de vigilancia.

Deberá entregarse un reportaje fotográfico general de las obras efectuadas.

Finalizadas las obras el Promotor facilitará los planos de planta, perfil longitudinal y detalles del estado definitivo de las obras, donde los elementos se encuentren referenciados con coordenadas U.T.M.; dicha documentación se facilitará, además, en formato de archivo gráfico [tipo CAD], con objeto de actualizar dichas instalaciones en la red cartográfica del alcantarillado de la Comunidad de Madrid.

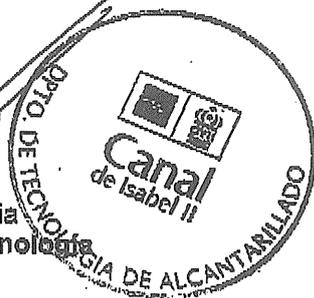
Una vez entregada la cartografía correspondiente, si el resultado de la inspección fuese informado positivamente, se procederá a entregar el Acta de Conformidad Técnica Definitiva.

El plazo de garantía de los trabajos que afecten a instalaciones cuya explotación y conservación corresponda al Canal será de un año, a partir del Acta de Conformidad Técnica Definitiva, durante el cual serán por cuenta del Promotor las reparaciones que resulten necesarias para la debida explotación de la red. En caso de vicios ocultos el plazo se extenderá a 15 años.

El Promotor está obligado a, en el caso de cambio del mismo, comunicar al nuevo las obligaciones derivadas de la conformidad técnica.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

Antonio Lastra de la Rubia
Jefe Departamento Tecnología
del Alcantarillado



REGISTRO DE SALIDA

Nº 201000007722



25/02/2010 10:17:58

Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

Este Organismo emitió informe favorable al Plan Parcial.



MINISTERIO DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Madrid, 3 de diciembre de 2007
PLANEAMIENTO
N/R: PAU Pinto
13.941 - 29/11/07

MINISTERIO DE FOMENTO
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
MADRID
016230 03.12.07
SALIDA

AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO GENERAL
05 DIC. 2007
Entrada núm. 23868
Salida núm.

AYUNTAMIENTO DE PINTO
Plaza de la Constitución, nº 1
28320 - Pinto (MADRID)

ASUNTO: Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto

INTERESADO: Ayuntamiento de Pinto (Madrid)

Adjunto se remite copia de la resolución del Director General de Carreteras, de fecha 21 de noviembre de 2007, referente al tema reseñado en el asunto.

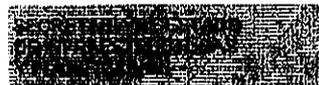
EL INGENIERO JEFE,



do. José Ramón Paramio Fernández



MINISTERIO
DE FOMENTO



SECRETARÍA GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

PU-M-2110.1

JST/pj.

23.11.07

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN MADRID
C/ Josefa Valcárcel, 11
28027 MADRID



Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto. Madrid
Interesado: Ayuntamiento de Pinto.

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 21.11.07, ha resuelto lo siguiente:

- I. Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector 3 "Industrial Noroeste" de Pinto (Madrid) de Diciembre de 2006, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, con las siguientes prescripciones:
 1. Cualquier actuación que afecte a carreteras estatales necesitará la autorización previa de la Dirección General de Carreteras.
 2. Para las nuevas construcciones de este planeamiento debe incluirse en la normativa la necesidad de los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables y la obligatoriedad de disponer las medidas de protección acústicas imprescindibles, que garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos no sólo por la legislación española, sino por la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido). En dicha ley especifica la zona de servidumbre acústica de la carretera existente con sus restricciones.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de su traslado al interesado.

EL INGENIERO DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS DEL ESTADO,

Fdo.: F. Javier Sánchez-Terán

NOTA: Se devuelve la documentación enviada.

Confederación Hidrográfica del Tajo.

Este Organismo emitió informe favorable a las obras del Colector General común a los Sectores S-1, S-2, S-3, S-4, S-5 y parte del S-9, y al vertido de las aguas pluviales al Arroyo Culebro. Este proyecto, común a todos los sectores, resuelve el vertido de las aguas pluviales al cauce del Arroyo Culebro.



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

23 MAR 2009

5389

O F I C I O

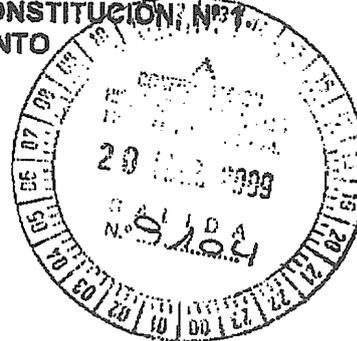
S/REF.

N/REF. 118456/07 INT.

FECHA 12 MAR 2009

ASUNTO AUTORIZACIÓN DE OBRAS DEL COLECTOR DE AGUAS PLUVIALES DE LA CUENCA OESTE DE PINTO EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO CULEBRO Y EVACUACIÓN DE LAS MISMAS AL CITADO CAUCE, EN EL T.M. DE PINTO (MADRID).

AYUNTAMIENTO DE PINTO
PLAZA CONSTITUCIÓN, Nº 1
28320 - PINTO
(MADRID)



AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)

Examinada la petición formulada por el AYUNTAMIENTO DE PINTO, con C.I.F. nº P28113001, que con fecha 4 de diciembre de 2007, solicitó de la Confederación Hidrográfica del Tajo, una autorización para ejecutar obras del colector de aguas pluviales de la Cuenca Oeste de Pinto, en zona de policía de cauces y dominio público hidráulico del arroyo Culebro y evacuación de las mismas al citado cauce, en el T.M. de Pinto (Madrid).

ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud de la competencia otorgada por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (Art. 22.2), Real Decreto 927/88, de 29 de julio (Art. 33), Real Decreto 984/1989, de 28 de julio y de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 de abril de 1986 (BOE del 30), y a propuesta de la Unidad correspondiente, ha resuelto acceder a lo solicitado, significándole que deberá observar las siguientes:

CONDICIONES

1ª.- Se autoriza al AYUNTAMIENTO DE PINTO, con C.I.F. nº P28113001, las obras en zona de policía de cauces y zona de dominio público hidráulico del arroyo Culebro, del colector general de aguas pluviales de la Cuenca Oeste de Pinto y su evacuación en el citado arroyo, en el T.M. de Pinto (Madrid).

Las obras autorizadas consisten en la construcción de un colector de 500 mm de diámetro y 1,00 % de pendiente, en zona de policía de cauces y que desemboca en el dominio público hidráulico del arroyo Culebro. El trazado del colector es perpendicular al cauce hasta desembocar en el mismo, situándose por encima de la topografía original con protección del mismo mediante el relleno de tierras con taludes 1V:2H. La evacuación al cauce se realiza en un punto inmediatamente aguas arriba de la obra de paso de la línea de ferrocarril de cercanías, con coordenadas UTM30 aproximadas (ETRS89) x: 440040, y: 4457670. En ese punto, el cauce se acondiciona para su protección ante erosiones.

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 - MADRID
TEL. 91 535 05 00
FAX 91 470 03 04



118456/07 INT - 2

2ª.- Las obras se ejecutarán de acuerdo a la documentación presentada y que obra en el expediente, en cuanto no resulte modificada por las presentes condiciones.

La Confederación Hidrográfica del Tajo podrá autorizar pequeñas variaciones que tiendan a su perfeccionamiento y que no impliquen modificaciones en la esencia de la autorización.

El titular de la autorización está obligado a disponer las actuaciones necesarias para la protección del cauce con materiales apropiados para evitar la erosión en el tramo en que se incorporan los caudales desde el colector de aguas pluviales y para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Las obras a realizar en el cauce no disminuirán la sección hidráulica, ni producirán modificación de la pendiente del mismo en el tramo de referencia. Si en el cauce, como consecuencia de la velocidad de las aguas en los diferentes regímenes de caudales circulantes, se produjeran arrastres de los materiales objeto de la autorización, el autorizado previa comunicación al Organismo de cuenca procederá a la inmediata restauración de la obra deteriorada, siendo el importe de las actuaciones imputables al autorizado.

Asimismo las afecciones que se produzcan en la obra de drenaje transversal de la línea de ferrocarril de cercanías y en el entorno de la misma, como consecuencia del efecto producido por el vertido de aguas pluviales en dirección perpendicular a la corriente natural del cauce, deberán ser reparadas e indemnizadas por el autorizado, siguiendo el mismo criterio del párrafo anterior.

En la ejecución de las obras se cumplirán las condiciones incluidas en la autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de fecha 16 de junio de 2008, obrante en el expediente por aportación del Ayuntamiento de Pinto.

Esta autorización queda supeditada a la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del procedimiento de evaluación de impacto ambiental a la que las obras están sujetas de acuerdo al informe de la citada Consejería, de fecha 20 de octubre de 2008 obrante en el expediente y que se ha puesto en conocimiento del peticionario.

3ª.- Las servidumbres legales podrán ser impuestas por la autoridad competente y en particular la de uso público de cinco metros en la margen, establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4ª.- Esta autorización es única y exclusivamente para la ejecución de las obras mencionadas, siendo necesario solicitar nueva autorización para efectuar cualquier tipo de captación de aguas públicas, vertido de efluentes o realizar actividades similares no comprendidas expresamente en esta autorización.

5ª.- El interesado deberá dar cuenta de la terminación de los trabajos, pudiendo estar a cargo de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo su inspección y vigilancia, siendo de cuenta del autorizado las remuneraciones y gastos que por dicho concepto se originen.

6ª.- Se concede la ocupación de los terrenos de dominio público necesarios para la ejecución de las obras.

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO



118456/07 INT - 3

7ª.- Esta autorización se otorga sin perjuicio del dominio público ni de terceros, dejando a salvo el derecho de propiedad y con la obligación de sustituir las servidumbres que pudieran ser afectadas o interceptadas. Será independiente, además, de las autorizaciones o licencias que deban ser otorgadas por las Autoridades Locales y Organismos competentes en materia urbanística.

8ª.- Esta autorización no lleva aneja servidumbre de paso por caminos o fincas particulares, ni tampoco el derecho a depositar en ellas o sus caminos escombros o materiales de ninguna clase.

9ª.- El autorizado queda obligado a cumplir, tanto en la construcción como en la explotación, las disposiciones vigentes de la Ley de Pesca Fluvial para conservación de las especies, así como de la legislación ambiental e industrial.

10ª.- Bajo ningún pretexto se depositarán materiales o escombros en la zona de dominio público, prohibiéndose la tala o desmoche de ramas, arbustos o raíces en el cauce.

11ª.- La Confederación Hidrográfica del Tajo no responde de los daños que pudieran ser ocasionados a la obra ejecutada por causa de crecidas que se produzcan en el cauce, tanto ordinarias como extraordinarias.

12ª.- Las obras deberán estar terminadas en el plazo máximo de DOCE MESES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente autorización al peticionario.

13ª.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores condiciones, podrá dar lugar a la revocación de la autorización.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo presentar recurso potestativo de reposición ante la Presidencia de este Organismo, en el plazo de un mes. Con carácter alternativo puede interponer recurso Contencioso-administrativo, ante la Sala de los Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses.

EL PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL TAJO
P.D. EL COMISARIO DE AGUAS
Resolución de 13/07/2005 (BOE nº 185 de 4 de agosto de 2005)

Fdo.: José Antonio Díaz-Lázaro-Carrasco.

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad

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

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

Documento II.- Organización y Gestión de la Ejecución

Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.

1 Condiciones de ejecución del Plan.

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

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

1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

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

1.2 Cesiones obligatorias.

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las redes públicas que vienen especificadas en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo.

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

1.3 Proyectos de Urbanización.

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

1.4 Desarrollo de Planeamiento.

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

1.5 Ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

1.6 Plazos de ejecución de las obras.

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

2 Ejercicio de la facultad de edificación.

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

3 Proyecto de Urbanización.

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

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

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

4 Plan de Etapas.

La ejecución del presente Plan Parcial Sector S-3 "Industrial-Noroeste" del Suelo Urbanizable se desarrolla en una única Etapa.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

- El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se presentó de forma simultánea al Documento de Plan Parcial para su aprobación inicial, mediante la Solicitud de la Actuación Directa que acompañaba al Plan Parcial.
- El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación cumplirá lo señalado en el Convenio aprobado.
- El Proyecto de Urbanización se presentó a tramitación conjuntamente con el Documento de Plan Parcial, en virtud de lo señalado por la Ley 9/2001.
- El plazo de terminación de las obras de urbanización será de 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, o del Proyecto de Reparcelación.
- Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para realizar la recepción definitiva, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.
- Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.
- Cada licencia determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

5 Evaluación Económica.

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se encuentra desarrollada en el Proyecto de Urbanización.

5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica

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

En cuanto a la viabilidad económica, se efectúa una referencia del coste de urbanización en su repercusión por m² construido o permitido, de la que se deduce que los valores son razonables y correctos respecto al valor de mercado del suelo, por lo que se puede estimar viable económicamente la actuación.

5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial

URBANIZACIÓN INTERIOR.

Presupuesto de Ejecución Material (descontados gastos propios del Proyecto de Colectores de la Cuenca Oeste).

RESUMEN DE PRESUPUESTO PROY.URB. SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" PINTO		
CAPITULO	PEC €	%
01. DEMOLICIÓN, PAVIMENTACIÓN. MVTO. DE TIERRAS Y SEÑALIZACIÓN	7.769.034,97 €	52,2
02. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	1.366.708,37 €	9,2
03. RED DE SANEAMIENTO	1.546.021,53 €	10,4
04. RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSION	557.101,44 €	3,7
05. RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSION. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	773.035,39 €	5,2
06. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	316.965,31 €	2,1
07. RED DE TELEFONÍA	576.198,60 €	3,9
08. RED DE GAS	190.991,75 €	1,3
09. JARDINERÍA	1.065.572,12 €	7,2
10. RED DE RIEGO	500.052,45 €	3,4
11. MOBILIARIO URBANO	45.519,86 €	0,3
12. SEGURIDAD Y SALUD	162.914,82 €	1,1
TOTAL	14.870.116,59 €	100,0

Gastos de Planeamiento y Gestión845.577,99 €

TOTAL.....15.715.694,58 €

MEDIDAS CORRECTORAS ACÚSTICAS

El presupuesto de ejecución de las medidas correctoras planteadas en el Estudio Acústico para compatibilizar los usos propuestos del presente Plan Parcial del Sector S-3 "Industrial Noroeste" de Pinto, de acuerdo con los requerimientos del Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de conformidad con el Decreto 78/99, es el siguiente:

Pantalla acústica de policarbonato h=4 m.; L=405 m.	202.500 €
Total	202.500 €

COSTES DEL PROYECTO DE COLECTORES DE LA CUENCA OESTE (imputación al Sector 3)

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, en cuanto a los gastos perteneciente al Proyecto de Colectores de la Cuenca Oeste, se desglosan a continuación:

SECTOR S-3 "Industrial Noroeste"	Coste Económico del Proyecto de Colectores (PEC)
01. Red Viaria	714.989,59 €
02. Red de saneamiento. Pluviales	1.944.965,34 €
03. Red de saneamiento. Residuales. Abastecimiento de agua	460.151,62 €
04. Seguridad y salud	91.372,75 €
TOTAL	3.211.479,30 €

COSTES DEL PROYECTO DE VÍAS DE SERVICIO Y ACCESOS DESDE LA M-506 (imputación al Sector 3)

El total de las obras de ejecución de las vías de servicio y el enlace de la M-506, ascendió a 9.158.965,10 € (PEC).

De acuerdo al convenio suscrito, el Sector 3 debía afrontar 1/4 del total, por lo que le correspondió 2.289.741,28 € (PEC).

5.3. Otras obligaciones económicas

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DEL CONVENIO

Cargas urbanísticas complementarias	481.063 €
Total	481.063 €

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL CYII

Corresponde a los deberes del promotor de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar las conexiones con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar estas redes cuando sea necesario, de acuerdo a la legislación vigente.

Por este motivo, se añaden los siguientes costes de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, de acuerdo al compromiso previo del promotor de asumir las cargas derivadas de la Adenda al Convenio de Gestión de 26 de octubre de 2006 firmado entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II.

La clausula 5ª de esta Adenda fija las cantidades que debe asumir cada Sector, correspondiendo al Sector S-3 las siguientes cantidades:

- Abastecimiento	1.003.168,18 €
- Saneamiento	1.181.554,66 €
Total	2.184.722,84 €

Esta repercusión queda afectada de los IPC anuales acumulados comprendidos entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del Sector.

5.4. Costes totales de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios

- Coste de urbanización del Plan Parcial (incluidos medidas correctoras acústicas, Proyecto de colectores y accesos desde la M-506)	21.419.415,16 €.
- Otras obligaciones económicas.....	2.665.785,84 €.
Total Ejecución.....	24.085.201,00 €

5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados

Según los costes estimativos de las obras de urbanización del sector, estos ascienden a un total de 28.619.363 € según esto se tienen las siguientes repercusiones, según los parámetros más importantes de la actuación:

- Repercusión sobre la superficie bruta del Sector: (S=512.697 m²s)	46,98 €/m²s.
- Repercusión sobre la superficie edificable máxima: (Sc=183.766 m²c).....	131,06 €/m²c.

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

5.6. Informe de Sostenibilidad Económica.

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

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

El desarrollo de esta actuación urbanística, prevé la construcción de 183.766 m²c de usos industriales y comerciales, correspondiendo la ejecución de las infraestructuras y conexiones exteriores a los promotores del Sector, por lo que su ejecución o ampliación no supondrá coste para el Ayuntamiento.

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

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

- Mantenimiento de zonas verdes: 6 €/m² de zona verde; 6 x 64.340 = 386.040 €
- Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos: 0,5 €/m² de viario; 0,5 x 76.655 = 38.328 €
- Manteniendo del alumbrado público: 5% de la partida de ejecución del alumbrado; 5% de 266.357 = 13.318 €
- Gasto de alumbrado público: 10 €/punto de luz; 10 x 198 = 1.980 €
- Limpieza viaria: 2 €/m² de viario; 2 x 76.655 = 153.310 €
- Recogida de basura: 0,1 €/m²c; 0,1 x 183.766 = 18.377 €
- Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento): a cargo del CYII.

Por tanto, la previsión total de gasto anual ascendería a 611.353 €

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

Tal como se comentaba con anterioridad, el desarrollo de esta actuación urbanística supondría la construcción de 183.766 m²c de uso industrial y terciario, que se distribuirían, según una parcelación orientativa, en 64 parcelas lucrativas.

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

- IBI de las parcelas (basado en la ordenanza fiscal 1.2 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto). Se estima una media de 1,10% del valor del bien inmueble, con un valor catastral medio de 1.500.000 € Dado que son 64 parcelas, el total es de 96.000.000 € por lo que el ingreso municipal por IBI será de: 1,10% de 96.000.000 = 1.056.000 €

- Tasa municipal de recogida y tratamiento de residuos sólidos: 156,26 €/contenedor grande; suponiendo una media de 2 contenedores por parcela: $156,26 \times 2 \times 64 = 20.001 \text{ €}$
- A esto habría que añadir el IAE de las actividades industriales que se desarrollen en las parcelas resultantes, en base a la ordenanza fiscal 1.1 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto.

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

- Tasas de licencias urbanística y de obras: 3,20% del presupuesto calculado a partir de un módulo de 260 €/m²c de acuerdo a la ordenanza reguladora municipal. Por tanto, la ejecución de los 183.766 m²c supondrán un presupuesto total de 47.779.160 € Por tanto el ingreso municipal será de: $3,20\% \times 47.779.160 = 1.528.933 \text{ €}$
- Tasa de conexión a red de alcantarillado: 1.953,29 €/parcela; $1.953,29 \times 64 = 125.011 \text{ €}$
- A esto habría que añadir las tasas de obtención de las licencias de actividad de los distintos usos.

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

Ingresos anuales: 1.076.001 €+ IAE.

Gastos anuales: 611.353 €

Ingresos - Gastos = 464.648 €+ IAE.

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

En Pinto, Mayo de 2010

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

LA PROPIEDAD.
Junta de Compensación del Sector-3
"Industrial Noroeste"

Anexo I.- Convenios Urbanísticos suscritos.

Anexo I.1.- Convenio Urbanístico para cambio de Sistema de Actuación.



Ayuntamiento de Pinto

**CONVENIO URBANISTICO EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR 3 " Industrial Noroeste" DEL P.G.O.U. DE PINTO.**

En Pinto (Madrid) a, 21 de Mayo de 2.004

REUNIDOS

De una parte: **D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, con D.N.I. 2.093.971-M y vecino de Pinto.

De otra: **D. GREGORIO GONZALEZ GONZALEZ**, mayor de edad, con D.N.I. 70034541R y vecino de Getafe (Madrid), con domicilio en la c/ Fuenlabrada, 6.

Y **D. EDUARDO DE MIGUEL CASADO**, mayor de edad, con D.N.I. 52101927G y vecino de Pinto (Madrid), con domicilio en la c/ Nación Dominicana, 4.

INTERVIENEN

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

D. GREGORIO GONZALEZ GONZALEZ y **D. EDUARDO DE MIGUEL CASADO** en nombre y representación de los propietarios integrantes de la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 3 "INDUSTRIAL NORORESTE" del P.G.O.U. de Pinto, en su calidad de Vicepresidente y Secretario respectivamente, según se acredita con el Acta Notarial de Constitución de la misma y los Estatutos anejos, de fecha 24 de julio de 2.003, ante el Notario de Pinto y del Il. Colegio de Madrid D. Miguel Rubio Otaño. (Se adjunta como Anexo nº1). Su domicilio se establece, a efectos de notificaciones, en la calle Nación Dominicana, 4, 1ªA de Pinto (Madrid).

La aprobación del texto del Convenio y las facultades de actuación del Presidente, proceden conforme al Certificado de la Asamblea General Ordinaria de la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 "Industrial Norte" celebrada el 5 de mayo de 2004 (Se acompañan como Anexo nº II).



Ayuntamiento de Pinto

Los comparecientes, según intervienen, tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para la formalización de este documento y, a tal efecto,

EXPONEN

I

Que, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se adoptó acuerdo de **Aprobación Definitiva** del Plan General de Pinto, el día 25 de Abril de 2.002 y se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 260 de fecha 1 de Noviembre de 2.002.

II

Que dentro del documento de Plan General, se encuentra la delimitación del denominado Sector 3 "Industrial Noroeste", con una extensión superficial de 481.063 m² (comprendiendo los Sistemas Generales adscritos, a los que les corresponde 52.547 m²), que clasifica el suelo comprendido por dicho ámbito de urbanizable sectorizado y uso global industrial, siendo la iniciativa de planeamiento pública y el sistema de actuación el de ejecución forzosa. Se adjunta, como Anexo nº III, copia de las fichas resumen de ordenación y gestión y ficha de delimitación del ámbito.

III

Que en todas las sesiones plenarios celebradas con motivo de la tramitación y aprobación de la Revisión del P.G.O.U., en lo afín a los sistemas de actuación, se ha dejado manifiestamente claro por la Corporación Municipal que el sistema de ejecución forzosa, se determinaba en cuanto aseguraba y facilitaba los desarrollos urbanísticos de los sectores afectados por dicho sistema de actuación, pero que el mismo sería sustituido por sistemas de actuación privada en cuanto los propietarios del



Ayuntamiento de Pinto

suelo garantizaran suficientemente, a través del correspondiente Convenio Urbanístico, el cumplimiento de las previsiones contenidas en el P.G.O.U.

IV

Que recientemente ha sido constituida la Agrupación de Interés Urbanístico Sector 3 "Industrial Noroeste" del P.G.O.U. de Pinto, cuyo objeto, de conformidad con lo recogido en el Acta de Constitución, es la negociación y aprobación de un Convenio Urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Pinto para el desarrollo del referido Sector, y cuyos miembros son propietarios que constituyen aproximadamente el 74,929 % de la superficie total del ámbito.

V

Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, ponderando los derechos y deberes de los propietarios del suelo, la facultad de la Administración en la elección del sistema de actuación, que ha de ser coherente con su política urbanística, entendiéndose que la Agrupación de Interés Urbanístico permite alcanzar los objetivos previstos por la actuación, atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer y estimados los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión, el Ayuntamiento de Pinto considera beneficioso para los intereses del municipio, el proceder al cambio de sistema de gestión de ejecución forzosa, establecido en el Plan General para el ámbito del Sector 3, por el de Compensación.

VI

La ubicación física del Sector 3 que nos ocupa, colindante al Sector 2, aconseja por criterios económicos, ambientales y estructurales, la necesidad de establecer una coordinación simultánea de los instrumentos de desarrollo urbanístico que dé coherencia y facilite la imagen final y funcionamiento práctico de ambos Sectores, con resolución global de las infraestructuras generales, como son viarios,



Ayuntamiento de Pinto

conexión a carreteras, evacuación de aguas residuales y fluviales y suministro de agua y electricidad.

VII

La instrumentalización del cambio de sistema de gestión se debe efectuar a través de un CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO que constituye el marco general de programación de las acciones, de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha del Sector y garantizará la coordinación con los ámbitos colindantes y la ejecución material del Sector 3 Industrial Noroeste de Pinto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se suscribe el presente Convenio que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247, con sujeción general a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2ª de la citada Ley y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Los propietarios de terrenos situados en el ámbito del Sector 3 Industrial Noroeste del Plan General de Pinto, que suscriben este Convenio y representan el 74,929 % de la superficie total, solicitan, y el Ayuntamiento de Pinto acepta, la elección del sistema de compensación para la ejecución del mencionado ámbito.

Por consiguiente, la iniciativa de planeamiento será privada, el Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo del ámbito del Sector 3 Industrial Noroeste se ejecutará por el sistema de compensación, dándose por cumplido los requisitos exigidos por la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la



Ayuntamiento de Pinto

determinación del sistema de actuación, una vez sea ratificado el presente Convenio por el Pleno de esta Corporación.

SEGUNDA.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación estará constituido por los terrenos comprendidos dentro del Sector 3 Industrial Noroeste del Plan General de Pinto, con una superficie total de 481.063 m² de suelo, de los cuales 52.547 m² se corresponden con Sistemas Generales adscritos al sector.

TERCERA.- SOLICITUD DE INICIATIVA PRIVADA.

En el plazo de 3 meses desde la fecha de notificación de la aprobación definitiva del presente Convenio, la Agrupación de Interés Urbanístico presentará ante el Ayuntamiento la solicitud de iniciativa privada, conforme a lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 9/2.001.

En el documento de solicitud de iniciativa privada, se incluirá una propuesta de Bases y Estatutos de actuación para la futura Junta de Compensación. En las Bases y Estatutos se recogerán, además de las determinaciones generales a que se refiere el artículo 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108 de la Ley 9/2.001 de la Comunidad de Madrid, las determinaciones específicas que se establecen en el presente Convenio.

Se presentará conjuntamente ante el Ayuntamiento de Pinto, el Plan Parcial del Sector que establezca el desarrollo y la ordenación pormenorizada, con el contenido sustantivo y documentación establecida en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2.001, así como las determinaciones recogidas en la ficha de ordenación del Plan General de Pinto y las específicamente recogidas en este Convenio que deban ser reflejadas en dicho Plan Parcial. Se presentará así mismo, Proyecto de Urbanización del Sector y de sus Sistemas Generales, cuyo procedimiento de tramitación y aprobación será paralelo al del Plan Parcial, con independencia de que se puedan producir aplazamientos en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de darse cualesquiera de las

Mod. 011-A



Ayuntamiento de Pinto

circunstancias que motiven dicho aplazamiento, de conformidad al Art. 107.3 d) de la referida Ley Autonómica.

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

La ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización se efectuará en el plazo de 3 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, plazo de ejecución temporal que se determina conforme a lo exigido en el artículo 246.3.

El Ayuntamiento de Pinto se compromete a agilizar la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión precisos para la ordenación y posterior ejecución del Sector 3 Industrial Noroeste, así como la aprobación de los bases y Estatutos de la Junta de Compensación y realizar los trámites correspondientes al procedimiento, conforme al artículo 59.4, con la mayor celeridad posible que permita reducir los plazos máximos recogidos en el artículo 63.3, ambos preceptos de la Ley 9/2.001 Comunidad de Madrid, atendiendo siempre a los principios de legalidad y con sujeción a la ordenación territorial y urbanística.

CUARTA.- OBLIGACIÓN DE COORDINACIÓN Y PRESENTACIÓN SIMULTÁNEA DE LOS INSTRUMENTOS DE ESTE SECTOR CON EL SECTOR 3.

De conformidad con lo razonado en el Expositivo VI, los sectores 2 y 3, son independientes dentro del documento de R.P.G.O.U., lo que se hizo en razón de su tamaño y en aras de facilitar su gestión y desarrollo en el caso de acometerse finalmente por la iniciativa privada, equilibrando con ello las cargas y beneficios entre los sectores. La autonomía que implica esa independencia, debe ser ponderada con la necesaria coordinación en el desarrollo simultáneo de ambos sectores; ello, en aras de conseguir, por un lado, un claro ahorro de costes, y por otro, que determinadas



Ayuntamiento de Pinto

infraestructuras deben acometerse por mitades, lo que conlleva que las mismas no podrían ser puestas en servicio hasta la conclusión de ambos sectores, y por último, la necesidad de dar una imagen urbana final de calidad y funcionalidad que requiere este Ayuntamiento, que es totalmente compartido por los propietarios de suelo que configuran la Agrupación de Interés Urbanístico firmante de este documento.

En aplicación y salvaguardia de los principios enunciados, y para garantizar dicha coordinación entre ambos sectores, las partes acuerdan en este acto las siguientes obligaciones:

- a) La Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 3 hará cuantas gestiones y diligencias sean necesarias ante los propietarios del suelo del Sector 2, a los efectos de que éstos, por medio de sus representantes legales, la Agrupación de Interés Urbanístico correspondiente con mayoría proporcional legal suficiente de suelo incluido en el mismo, proceda a firmar el correspondiente Convenio Urbanístico de cambio de sistema de gestión con el Ayuntamiento de Pinto, en el que con independencia de la propia autonomía de las partes allí intervinientes, se asuma por dicha Agrupación de Interés Urbanístico los específicos enunciados del expositivo VI y los principios y obligaciones asumidas en esta estipulación.
- b) Se establece como condición suspensiva específica de la entrada en vigor del presente Convenio, la necesidad de haberse suscrito previamente el Convenio Urbanístico de cambio de sistema de gestión con el Sector 2. De forma y manera que, en virtud de dicha condición suspensiva, no se cursarán los trámites previstos en el artículo 247 de la Ley 9/2.001 hasta que no se haya suscrito el correspondiente Convenio Urbanístico del Sector 2.
- c) Suscritos inicialmente los respectivos convenios urbanísticos de ambos sectores, el Ayuntamiento de Pinto se compromete a la tramitación simultánea de los mismos a los pertinentes efectos de las resoluciones que procedieran tras el trámite legal.
- d) Cada sector tendrá su propia Agrupación de Interés Urbanístico, que desembocará en las correspondientes Juntas de Compensación de cada uno de ellos, así como sus propios instrumentos de desarrollo urbanístico (planes parciales, proyectos de urbanización, reparcelación...), pero se asume desde

Mod. 011-A



Ayuntamiento de Pinto

estos momentos la necesidad de una instrumentación común y coetánea y, a tales efectos, la Agrupación de Interés Urbanístico aquí interviniente se obliga a realizar cuantas gestiones sean necesarias a los efectos de conseguir la coordinación técnica y jurídica de los equipos asesores de ambos sectores, que permitan obtener el resultado deseado por el Ayuntamiento, en cuanto a la necesidad de la instrumentación común de los planes de desarrollo y su coordinación.

- e) Específicamente, se obliga esta Agrupación de Interés Urbanístico a presentar un Plan de Infraestructuras común para ambos sectores, con la imputación por su redacción y ejecución que conforme a su proporcionalidad y lo establecido en el P.G.O.U. le corresponda.
- f) El Ayuntamiento coadyuvará en la sincronización y cooperará en los términos que la normativa urbanística y administrativa sea de aplicación, al mantenimiento de la coordinación necesaria entre ambos sectores, facilitando en todo lo legalmente posible a su tramitación simultánea, dentro del respeto escrupuloso de los correspondientes iter de los respectivos instrumentos de desarrollo urbanísticos de cada sector.

El incumplimiento de todo lo anterior recogido en esta estipulación, por causas imputables a la Agrupación de Interés Urbanístico interviniente y, en su día, a la correspondiente Junta de Compensación, conllevará la aplicación subsiguiente de lo establecido en el artículo 125 de la Ley 9/2.001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, sirviendo dicho incumplimiento como causa de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación asumidas voluntariamente en este Convenio Urbanístico, en aplicación del artículo 246.3h) de la citada Ley 9/2.001.

QUINTA.- COMPONENTES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE ÉSTA.

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector 3 "Industrial Noroeste" y Sistemas Generales adscritos.



Ayuntamiento de Pinto

Aprobados los Estatutos y Bases, los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico, con los propietarios que hubieren manifestado su intención de incorporarse y con el Ayuntamiento de Pinto, constituirán la Junta de Compensación en el plazo indicado en la Estipulación Tercera. Al constituirse la Junta de Compensación quedará disuelta la Agrupación de Interés Urbanístico. Los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico se comprometen a ratificar todos los actos realizados por la misma y, en particular, los compromisos adquiridos mediante el presente Convenio Urbanístico, en la primera reunión de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

La no ratificación de dichos compromisos en la citada Asamblea supondrá, automáticamente, la declaración de incumplimiento a que se refiere el artículo 125.2 de la Ley 9/2.001 y, consiguientemente, la modificación del sistema de actuación convenido, que será sustituido por el de ejecución forzosa inicialmente establecido por la revisión del P.G.O.U de Pinto, con los efectos previstos en el artículo 125.3 de la citada Ley.

SEXTA.- EMPRESAS URBANIZADORAS

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

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESTE SECTOR.

Las obligaciones que asume la Agrupación de Interés Urbanístico y que debe cumplir la Junta de Compensación son las siguientes:

- a) Se abonará el canon de 1 euro por metro cuadrado (1 euro/m²) de superficie bruta del sector y Sistemas Generales adscritos, con el fin



Ayuntamiento de Pinto

de que el Ayuntamiento lo destine a cubrir necesidades dotacionales de la población, pudiendo sugerir la Agrupación, sin vinculación municipal, la finalidad específica de destino dotacional del mismo.

Siendo la superficie bruta del sector, incluidos sistemas generales adscritos, de 481.063 m², conforme a lo recogido en la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana, la cantidad resultante es de 481.063 euros.

- b) El Sector debe cumplir con todas las determinaciones señaladas por la ficha del P.G.O.U. para este sector y, en particular, la de costear el 25% de la ejecución del enlace con la M-506. Ambas partes convienen que, para una mejor gestión y adecuación de dichas obras, sea el Ayuntamiento el que sustituya a la Agrupación de Interés Urbanístico y Junta de Compensación en la redacción, gestión y tramitación de dichos Proyectos y obras ante la Consejería correspondiente, comprometiéndose la Agrupación a avalar primero y abonar posteriormente, conforme requerimiento previo con 30 días de antelación que le efectúe el Ayuntamiento, una vez que haya sido aprobada la adjudicación del Proyecto (la que corresponda a ésta) y la adjudicación de la ejecución de obras (conforme al calendario de pagos y certificaciones de ejecución de la misma).

Se estima inicialmente que el coste de proyecto y ejecución material del previsto enlace de paso elevado sobre la carretera M-506 estará sobre los 4.000.000 euros, por lo que la obligación directa de pago de dichos costes a este sector sería de 1.000.000 euros. Dicha cantidad queda sujeta al alza o a la baja conforme resulte de la correspondiente acreditación tras su ejecución, en la que se practicará la correspondiente liquidación.

De los trámites administrativos que se deriven de la redacción y ejecución del Proyecto anterior se dará audiencia a la Junta de Compensación.



Ayuntamiento de Pinto

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

OCTAVA.- AVALES.

La Junta de Compensación presentará avales y/o garantías de entidades de crédito o Compañías de Seguros radicados en España en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución por el importe del 10% del coste para implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización interior y perimetral y las recogidas en la estipulación anterior.

A los efectos de una estimación inicial de la cuantía mínima del aval a prestar, se señala que para el punto B de la Estipulación anterior, se fija el 10% del total de los importes a entregar al Ayuntamiento de Pinto, lo que suma la cantidad de 100.000 euros; y el 10% de las obras de urbanización cuya ejecución se imputa directamente a la Junta de Compensación, no podrá ser menor a la cantidad de **1.046.965 euros**.

Consecuentemente, el aval a presentar por la Junta de Compensación, será de 1.146.965 euros, o superior, si así resultare de la aplicación del 10% del cálculo de las obras antedichas y resultantes del propio Proyecto de Urbanización que se apruebe. Dicho aval se podrá desglosar en las dos cantidades expuestas en el párrafo anterior.

NOVENA.- CESIONES DE SUELO.

a.- De carácter municipal:

La Junta de Compensación procederá a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pinto las superficies determinadas en la ficha del Sector incorporada en el P.G.O.U. determinando su localización preferente y vinculante, conforme se recoge en la misma, siendo todo ello recogido en el Plan Parcial que se presente, conforme al artículo 48.1 d) de la Ley 9/2001.

Mod. 011-A



Ayuntamiento de Pinto

b.- De carácter supramunicipal:

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

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

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

DÉCIMA.- CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO.

De conformidad con el artículo 96 de la Ley 9/2.001, le corresponde al Ayuntamiento de Pinto, en materia de participación en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico, la obtención del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Teniendo en cuenta que el uso global de este sector es el industrial, y que consiguientemente por dicha naturaleza es más sencillo y rápido para la Agrupación de Interés Urbanístico la colocación de las parcelas en destinatarios finalistas y con ello lograr el auténtico fin social e interés general que representa el Ayuntamiento que no es otro para este sector que el conseguir la puesta en funcionamiento pleno con todas sus infraestructuras y ocupación por industrias finalistas que posibiliten la creación de puestos de trabajo para el municipio, atendiendo a lo solicitado por la misma, a la vista de la posibilidad permitida por el artículo 246.4 que permite la sustitución de esta



Ayuntamiento de Pinto

cesión por el pago de cantidad en metálico, este Ayuntamiento se aviene consiguientemente a la monetización sustitutoria de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

En cumplimiento de lo requerido en el citado precepto legal se ha procedido por el técnico competente a efectuar la valoración pertinente, que se anexa como Documento nº IV y parte inherente al presente convenio, y cuyo valor unitario es de 130 euros/m² suelo neto. La superficie final de suelo neto quedará definida en el correspondiente Plan Parcial del Sector que en su día se apruebe, documento que contendrá el coeficiente de edificabilidad, que en ningún caso podrá ser superior a 0,382 recogido en la ficha de planeamiento del sector.

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

25%..... 2 de enero de 2.005
 25%.....2 de abril de 2005
 25%.....2 de julio de 2.005
 25%..... 2 de octubre de 2.005

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

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



Ayuntamiento de Pinto

UNDÉCIMA.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La Agrupación de Interés Urbanístico, y en su día, la Junta de Compensación, se comprometen a realizar cuantas gestiones y esfuerzos sean necesarios con el resto de los propietarios del suelo con el fin de conseguir el respaldo del 70% de éstos, para suscribir los instrumentos de desarrollo urbanísticos del ámbito y poder, de esta forma, realizarse por el procedimiento abreviado del artículo 114 de la Ley 9/2.001.

En todo caso el Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La Reparcelación, como procedimiento de equidistribución de los beneficios y cargas derivadas del desarrollo urbanístico del Sector, deberá efectuarse con sujeción a los principios, formas y procedimiento recogidos en los artículos 82 a 89 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

DUODÉCIMA.- EXPROPIACIÓN DE TERRENOS NO INCORPORADOS.

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

DECIMOTERCERA.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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



Ayuntamiento de Pinto

Para que el Ayuntamiento de Pinto otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, se hubieren ejecutado las redes de infraestructuras básicas, así como el hormigonado del perímetro de la parcela sobre la que se iniciarán las obras y hormigonado del viario que dé acceso a la misma y se presente por la Junta de Compensación para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización del Sector". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrentes que hubiesen de solicitarse y con las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de la obras de urbanización.

DECIMOCUARTA.- TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS.

La enajenación de los terrenos, propiedad de los titulares adheridos a la Agrupación de Interés Urbanístico y, en su día, a la Junta de Compensación del Sector 3, no modificará la situación de su titular en los compromisos asumidos en el presente convenio, el adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 21.1 y 2 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones.

DECIMOQUINTA.- FORMA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS ASUMIDAS POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO EN ESTE CONVENIO.

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

1. Pago del canon de 1 euro/ m²s bruto del sector..... 481.063 euros
(Estipulación séptima)
Vencimiento de pago, a los 30 días de la aprobación definitiva del Convenio.



Ayuntamiento de Pinto

2.- Coste de ejecución del 25% de la conexión de la M-5061.000.000 euros
(Estipulación Séptima)
Primer pago por el importe total del proyecto a la adjudicación de éste.
Costes de ejecución, a los 30 días notificaciones certificaciones de ejecución.

3.- Importe de la monetización
(estipulación 10)

La cantidad final resultante se abonará conforme al calendario de pago definido en la Estipulación décima.

Las relacionadas obligaciones de carácter económico son todas ellas de obligado cumplimiento para la citada Agrupación de Interés Urbanístico y la Junta de Compensación que se constituya en su día.

Con independencia de las facultades legales otorgadas al Ayuntamiento de Pinto establecidas en el art. 125 de la Ley 9/2.001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, para formular la declaración de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes del convenido sistema de compensación, el retraso en 30 días en el pago de cualesquiera de los plazos citados dará lugar al devengo de intereses de demora que se establecen en el interés legal del dinero mas dos puntos a favor del Ayuntamiento de Pinto.

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

DECIMOSEXTA.- TRAMITACIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pinto, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el art. 247 de la Ley 9/2.001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

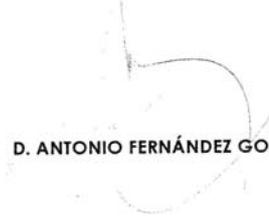
Mod. 011-A



Ayuntamiento de Pinto

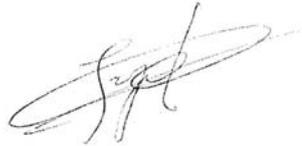
Todos los gastos que conlleve las preceptivas publicaciones de este Convenio, serán por cargo y cuenta de la Agrupación de Interés Urbanístico.

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


D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ


D. GREGORIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ


D. EDUARDO DE MIGUEL CASADO



LA SECRETARÍA MUNICIPAL


Mod. 011-A

Anexo I.2.- Convenio Urbanístico con Sector 2.

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA COORDINACIÓN E IMPUTACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN ENTRE LOS SECTORES 2 Y 3 DEL SUELO URBANIZABLE DEL PGOU DE PINTO

En Pinto (Madrid) a 17 de Octubre de 2005.

REUNIDOS

De una parte: D. PEDRO BERMEJO MARTÍN, mayor de edad, con DNI nº 544.798-C, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza San Juan , nº3 de Parla (Madrid)

De otra: D. ESTANISLAO ZAZO BELLO, mayor de edad , con DNI nº 2.191.617-Q con domicilio a efectos de notificaciones en C/Azulejo nº 7 Humanes de Madrid (28970 Madrid)

INTERVIENEN

D. PEDRO BERMEJO MARTÍN, actúa en nombre y representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 2 "AMPLIACIÓN CASCAJAL" en su calidad de Presidente de dicha Agrupación.

Se halla facultado para la firma del presente convenio en virtud de la representación genérica que le atribuyen los Estatutos de la Agrupación y, ello sin perjuicio de la necesidad de ratificación por parte del órgano competente de dicha entidad, que deberá acreditarse mediante la expedición del correspondiente certificado antes de la ratificación del texto definitivo del presente documento por el órgano administrativo.

D. ESTANISLAO ZAZO BELLO, actúa en nombre y representación de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 3 "INDUSTRIAL NOROESTE" en su calidad de Presidente de dicha Agrupación.

Se halla facultado para la firma del presente convenio en virtud de la representación genérica que le atribuye el art 24.2 de los Estatutos y, ello sin perjuicio de la necesidad de ratificación por parte del órgano competente de dicha entidad, que deberá acreditarse mediante la expedición del correspondiente certificado antes de la ratificación del texto definitivo del presente documento por el órgano administrativo.

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

EXPONEN

Que con posterioridad a la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Pinto de los correspondientes Planes Parciales que integran las respectivas solicitudes de ejecución directa para el desarrollo urbanístico de los referidos ámbitos conforme con lo señalado en los artículos 106 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se han detectado ciertos desajustes en cuanto al trazado de determinados elementos de conexión común entre los sectores 4, 5, 2 y 3, de modo que se hace necesario fijar un criterio coordinado de trazado y conexión, así como la proyección de los elementos compartidos siguiendo la lógica de su continuidad. Por todo ello, con el fin de coordinar y reajustar la ordenación prevista en los planes parciales de los Sectores 2 y 3, se suscribe el presente convenio y, en su virtud, los comparecientes, se comprometen a llevar a cabo las actuaciones urbanísticas de planeamiento de desarrollo y de ejecución conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Se fijan como límites de los Sectores 2 y 3 los que se señalan en el plano a Escala 1:2500, unido al presente Convenio como **Anexo II.**

De acuerdo con dicha delimitación, el viario que según la ficha del Plan General se sitúa al sureste del Sector 3 y al Noroeste del Sector 2, queda desplazado hacia el Sur, incluyéndose su trazado y obtención, en su práctica totalidad, dentro del Sector 2 como consecuencia del traslado y desplazamiento de la glorieta de conexión inicialmente prevista en el Plan General entre los Sectores 2, 3, 4 y 5.

SEGUNDA.- No obstante, la inclusión física de dicho viario dentro del Sector 2, a los efectos de reparto de los costes de ejecución del mismo, corresponderán a los Sectores 2 y 3 por mitad.

TERCERA.- A fin de determinar la cuantía concreta que a razón de dicho porcentaje les corresponde a cada uno de los Sectores por razón de la ejecución de dicho viario, los Proyectos de Urbanización de ambos sectores incluirán como adenda el Proyecto de Urbanización del viario central, señalando como partidas independientes y separadas las características técnicas y de ejecución ; así como el coste de ejecución por mitades del mismo a fin de poder así repercutir el 50% dicho coste al Sector 3, constituyendo ésta una obligación económica que habrá de contemplarse de forma expresa en los Presupuestos y en la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación del Sector 3.

El Proyecto específico del viario central, así conformado, deberá permitir su ejecución material de forma independiente por las Juntas de Compensación y Agrupaciones Urbanísticas del Sector 2 y Sector 3 respectivamente

CUARTA.- Con objeto de viabilizar la correcta construcción del viario común, los propietarios del Sector 2 autorizarán a la Junta del Sector 3 para que, a fin de ejecutar las obras de urbanización de dicho viario, ocupe los terrenos que resulten necesarios para ello

QUINTA.- En cuanto al resto de las infraestructuras, tales como la ejecución de la Conexión con la M-506 y el saneamiento que discurre en el subsuelo de dicho viario, se estará a los acuerdos contraídos en virtud de los Convenios Urbanísticos de cogestión de dichas conexiones exteriores suscritos o que se suscriban en un futuro entre el Ayuntamiento y el resto de los sectores afectados

Y en prueba de conformidad, suscriben por duplicado ejemplar el presente Convenio en la fecha y lugar expresados en el encabezamiento.

D. ESTANISLAO ZAZO BELLO

D. PEDRO BERMEJO MARTÍN



PLANO CONVENIO

Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada

Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

Plano nº 1	Situación y Emplazamiento	S/E
Plano nº 2	Catastral y Propiedades	esc: 1/2.500
Plano nº 3	Delimitación, Topográfico, Estado Actual y Afecciones	esc: 1/2.500
Plano nº 4	Ordenación Pormenorizada	esc: 1/2.500
Plano nº 5	Red Viaria. Alineaciones y Rasantes	esc: 1/2.500
Plano nº 6	Red Viaria. Secciones Transversales Tipo.....	esc: 1/100
Plano nº 7.1	Red Viaria. Perfiles Longitudinales A y B	esc: 1/1.000-1/100
Plano nº 7.2	Red Viaria. Perfil Longitudinal C	esc: 1/1.000-1/100
Plano nº 7.3	Red Viaria. Perfiles Longitudinales D, E y F	esc: 1/1.000-1/100
Plano nº 8	Esquema de Infraestructuras Red de Abastecimiento de Agua y Riego	esc: 1/2.500
Plano nº 9	Esquema de infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Residuales	esc: 1/2.500
Plano nº 10	Esquema de Infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Pluviales	esc: 1/2.500
Plano nº 11	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Media Tensión	esc: 1/2.500
Plano nº 12	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Baja Tensión.....	esc: 1/2.500
Plano nº 13	Esquema de Infraestructuras Red de Alumbrado Público	esc: 1/2.500
Plano nº 14	Esquema de Infraestructuras Red de Telefonía	esc: 1/2.500

Plano nº 15	Esquema de Infraestructuras. Red de Gas	esc: 1/2.500
Plano nº 16	Red de Riego	esc: 1/2.500
Plano nº 17	Jardinería	esc: 1/2.500
Plano nº 18	Plan de Etapas (Organización de la Ejecución)	esc: 1/2.500

En Pinto, Mayo de 2010

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L. P.
D^a Margarita Álvarez Laorga
Colegiado nº 70.148/9.354

LA PROPIEDAD.
Junta de Compensación del Sector-3
"Industrial Noroeste"

Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial

Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.

1 Generalidades.

1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.

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

1.2 Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan General de Pinto en el Sector S-3 "Industrial-Noroeste".

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

1.3 Ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-3 "Industrial-Noroeste" del Plan General de Pinto.

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

1.4 Competencias e interpretaciones.

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

1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.

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

1.6 Inspección.

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

1.7 Régimen Jurídico.

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

1.8 Vinculación de documentos.

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

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

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

1.8.1 Terminología de conceptos.

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

2 Régimen Urbanístico del Suelo.

2.1 División del suelo.

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

a) Redes Públicas.

- Infraestructuras de Comunicaciones y Accesos Rodados.
- Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados.
- Equipamiento social/servicios.
- Servicios urbanos (aparcamiento).

b) Zonas Lucrativas.

- Zona Industria en Conjuntos Integrados.
- Zona Industria en Escaparate.
- Zona Industria Logística:
 - o Grado 1
 - o Grado 2
- Zona Servicios de Infraestructura (C.T.)

2.2 Definición de calificaciones.

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

- Gráficamente en el Plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características de la Memoria.
- Reguladas a través de las Condiciones Particulares de cada Red y Zona.

A) REDES PÚBLICAS.

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

2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados.

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

2.2.2 Red de parques, jardines, zonas verdes y espacios arbolados.

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

2.2.3 Red de equipamiento social/servicios.

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

2.2.4 Red de servicios urbanos (aparcamiento).

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos ubicados en la red viaria, destinados a aparcamiento de vehículos.

B) ZONAS LUCRATIVAS.

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

2.2.5 Zona Industria en Conjuntos Integrados.

Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de Industria Media en tipología de conjuntos integrados que recoge el PGOU de Pinto.

2.2.6 Zona Industria en Escaparate.

Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de Industria Intensiva en tipología abierta, aislada y pareada, con una marcada ubicación preferencial y de escaparate.

2.2.7 Zona Industria Logística.

Corresponde a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de industria extensiva en tipología abierta, aislada y adosada.

Se divide en dos Grados, Industria Logística de Grado 1 e Industria Logística de Grado 2.

2.2.8 Zona de Servicios de Infraestructura.

Corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales (Centros de Transformación).

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Reparcelación, sin que ello suponga modificación del presente Plan Parcial ni del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

La modificación de la ubicación de los CTs no deberá acarrear ninguna alteración en las superficies netas de ninguno de los usos del presente Plan Parcial.

3 Normas de aplicación general.

3.1 Normas generales de uso.

Serán de aplicación las Normas Generales que regula el Plan General vigente en el Capítulo 6º de sus Normas Urbanísticas, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

3.2 Normas generales de urbanización.

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

3.3 Normas generales de edificación.

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

3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.

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

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

3.4.1 Cierre de parcelas y vallados.

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

3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano.

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

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

3.4.3 Espacios libres de parcelas.

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

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

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

3.4.4 Composición de la edificación.

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

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

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

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

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

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

3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios.

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

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

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

3.4.6 Ajardinamientos.

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

Deberán alternarse diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando, en todo caso, que sean resistentes y de fácil conservación.

Las especies vegetales a implantar, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Se limita la superficie destinada a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía; éstos podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3.4.7 Condiciones Singulares.

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

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

3.5 Normas generales de protección del medio ambiente.

Las presentes determinaciones se incorporan a raíz del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

3.5.1 Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.

De acuerdo con el Estudio Acústico del presente Plan Parcial, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que mejorarán la situación acústica en el interior del Sector:

Los niveles acústicos previstos en el S-3 de Pinto superan en algunas zonas los límites exigidos por la normativa. Por lo tanto, es necesario contemplar una serie de medidas que consigan disminuir la presión acústica hasta alcanzar los límites legales.

Las medidas correctoras planteadas son las siguientes:

Pantalla acústica, que se ejecutarán al norte del sector, para solventar el conflicto que produce la R-4 en la zona verde propuesta como Parque Urbano. Tendrá una longitud aproximada de 405 metros y tendrá una altura de 4 metros. El material constructivo será de tipo absorbente y se recomienda el uso de materiales transparentes para minimizar el impacto visual (policarbonato, metacrilato, etc.).

Para comprobar la eficacia e idoneidad de las medidas correctoras propuestas se ha procedido a la simulación de la situación postoperacional con la inclusión de medidas correctoras a una altura de 4 metros. Posteriormente se han realizado Mapas de Conflicto.

En el Mapa 9 del Estudio Acústico, se observa que la pantalla acústica propuesta es eficaz y permite reducir la presión acústica, hasta alcanzar niveles de inmisión acordes con la legislación en el interior de las zonas verdes que se localizan al norte del sector y que se ven afectadas por la R-4.

Existen otras zonas, muy localizadas, en las que se producen conflictos poco significativos. Para solventarlos se proponen las siguientes medidas:

- La zona verde considerada como Parque Urbano al noroeste del sector se ve afectada por un pequeño conflicto, de unos 5 m. aproximadamente, producido por la Calle C. Por lo tanto, se sugiere que el uso estancial que se quiera dar a esta zona sea a partir de 5 a 10 metros desde el vial.

Las medidas preventivas son las siguientes:

Las medidas mencionadas deberían resultar suficientes para garantizar que los niveles sonoros de inmisión se encuentran dentro de los límites legales permitidos.

Sin embargo, a pesar de que los problemas acústicos quedan solventados, a continuación se señalan algunas medidas, que aunque no son de obligado cumplimiento, son de acompañamiento y ayudarán a mejorar la situación acústica general del sector:

- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas.
- Establecer si procede, en función del tipo de industria que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores a los permitidos por la legislación vigente.
- Al conceder las licencias de actividades, se deberá favorecer que las industrias menos ruidosas se sitúen en las zonas perimetrales del sector, para que de esta manera estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.
- Reducir el número y superficie de las ventanas orientadas a los viarios principales, ya que son estos huecos las zonas más sensibles acústicamente,

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

De acuerdo con el informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99 se proponen las siguientes medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable:

a) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:

Calibración frecuente de los medidores volumétricos.

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

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

b) Dispositivos para ahorrar agua:

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

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

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

Revisar que estén totalmente cerradas las llaves de grifos y que no queden abiertas innecesariamente.

Utilización de la ducha con preferencia al baño.

Informar al personal de mantenimiento correspondiente sobre cualquier fuga o fallo en los inodoros, grifos y demás.

Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.

Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.

Reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines de ámbito municipal.

Utilización de técnicas de riego por goteo y microaspersión frente a la utilización de la manguera.

Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.

d) Zonas verdes:

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

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

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

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

4 Condiciones Particulares de las redes y zonas.

4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones (RV).

4.1.1 Ámbito de aplicación.

Esta condición se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como Red Viaria o Reserva Viaria por tratarse de redes de comunicaciones y de accesos rodados generales, locales y supramunicipales definidas en el apartado 2.2.1 de estas Normas.

4.1.2 Carácter.

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

4.1.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en estas redes, la Ordenanza de Red Viaria del Plan General vigente, apartado 8.13 de sus Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyan estos espacios de comunicaciones.

4.1.4 Condiciones singulares.

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

4.2 Condiciones Particulares de las redes de zonas verdes (ZV).

4.2.1 Ámbito.

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

4.2.2 Carácter.

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

4.2.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Zonas Verdes del Plan General vigente, apartado 8.11 de sus Normas Urbanísticas.

Se establece como complementario el uso de servicios de infraestructuras.

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

4.2.4 Condiciones singulares.

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

4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamiento social/servicios (EQ).

4.3.1 Ámbito.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies que se grafían en el Plano 4 de Ordenación pormenorizada como zonas de equipamiento social/servicios definidos en el apartado 2.2.3 de estas Normas.

4.3.2 Carácter.

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

4.3.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

La parcela mínima permitida será de 1.000 m²

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 10 m.

4.3.4 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

El retranqueo mínimo a calle y linderos será de 5 m.

Se permitirá el adosamiento entre diferentes parcelas de equipamiento cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima es del 100% bajo rasante y sobre rasante la máxima definida por lo retranqueos.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela es de 2,00 m²/m²

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 14 m. y 3 plantas.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el normal funcionamiento de la edificación.

4.3.5 Condiciones de Usos.a) Usos principales

Uso de servicios y equipamiento dotacional.

b) Usos compatibles

Comercial, terciario y equipamiento comercial.

c) Usos complementarios

Todo aquel que coadyuve al principal.

4.3.6 Condiciones Estéticas.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.9.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos (aparcamientos).

4.4.1 Ámbito.

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

4.4.2 Carácter.

Las redes de servicios urbanos de aparcamiento corresponden a superficies de dominio público afectos al servicio público, para la localización de los elementos de estacionamiento de vehículos.

4.4.3 Condiciones de aplicación.

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

4.5 Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Conjuntos Integrados (IN-C).

4.5.1 Ámbito de aplicación.

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

4.5.2 Carácter de zona.

Corresponde a las áreas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas destinadas a actividades de almacén, taller o industria de transformación.

Instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamiento dentro de la misma parcela.

4.5.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 5.000 m²

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m². de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

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

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 20 m.

La anchura de accesos para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes será igual o inferior a un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.

El acceso a los conjuntos integrados será común a todas las naves, no pudiéndose realizar accesos para parte de ellas en exclusiva.

Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 200 m.

4.5.4 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Industria en Conjunto Integrado	5	4 ó 0*	4 ó 0*

* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es 66%

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,66 m²/m²

Altura máxima de la edificación.

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

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

En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

Altura libre de plantas.

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

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

4.5.5 Condiciones de Usos.

a) Usos principales

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías.

b) Usos compatibles

Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% de la edificabilidad.

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 m² de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.

d) Usos prohibidos

El resto.

e) Aparcamientos

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

4.5.6 Condiciones Estéticas.

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

Las cubiertas podrán ser planas.

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

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

4.5.7 Condiciones Singulares.

Se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m², conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

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

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

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

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

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

4.6 Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Escaparate (IN-E).

4.6.1 Ámbito de aplicación.

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

4.6.2 Carácter de zona.

Corresponde a las áreas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas, destinadas a actividades de almacén, taller o industria de transformación.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Ordenación pormenorizada P4.

4.6.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 1.500 m²

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m². de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

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

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 20 m.

La anchura de accesos para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes será igual o inferior a un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.

El acceso a los conjuntos integrados será común a todas las naves, no pudiéndose realizar accesos para parte de ellas en exclusiva.

Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 200 m.

4.6.4 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Industria en Escaparate	5	4 ó 0*	4 ó 0*

* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es 66%.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,66 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

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

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

En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

Altura libre de plantas.

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

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

4.6.5 Condiciones de Usos.

a) Usos principales

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías.

b) Usos compatibles

Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% de la edificabilidad.

Se permitirá la compatibilidad del 100% de la edificabilidad para el uso Equipamiento Comercial de Hostelería en la zona grafiada en el plano 4.-*Ordenación Pormenorizada*.

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.

d) Usos prohibidos.

El resto.

e) Aparcamientos.

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

4.6.6 Condiciones Estéticas.

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

Las cubiertas podrán ser planas.

En el caso de usar la tipología de conjunto integrado, será obligatorio realizar el cerramiento completo de la parcela con el fin de evitar desvirtuar el conjunto.

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

4.6.7 Condiciones Singulares.

Se permite la tipología edificatoria de conjunto integrado cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m², conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

En el caso de usar la tipología de conjunto integrado, no se permiten los fondos de saco en las calles particulares de uso común.

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

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

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

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

4.7 Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística (IN-L).

4.7.1 Ámbito de aplicación.

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

4.7.2 Carácter de zona.

Corresponde a las zonas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos.

4.7.3 Grados.

Industria Logística Grado 1: corresponde a instalaciones en parcelas de gran tamaño.

Industria Logística Grado 2: corresponde a las instalaciones en parcelas de tamaño medio.

4.7.4 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

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

m ² TAMAÑO DE PARCELA	
Identificación	Mínimo
Grado 1	10.000
Grado 2	5.000

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de: 40 ml.

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

4.7.5 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

En el caso de existir un muelle de carga y descarga de camiones, deberá reservarse frente a éste un espacio de dimensión mínima de 20 m., de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

La anchura de accesos para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes será igual o inferior a un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Grado 1	10	5*	5*
Grado 2	10	5*	5*

* De acuerdo con el cuadro resumen de características de ordenación, se permitirá la tipología adosada que deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es:

OCUPACIÓN MÁXIMA	
Grado 1	52%
Grado 2	58%

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1	0,52 m ² /m ²
Grado 2	0,58 m ² /m ²

Altura máxima de la edificación.

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

ALTURA MÁXIMA	
Para todos los 2 grados	15 m. (2 plantas)

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

En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

Altura libre de plantas.

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

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

4.7.6 Condiciones de Usos.

a) Usos principales

Uso de Industria en todas sus categorías.

b) Usos compatibles

Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% de la edificabilidad.

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.

d) Usos prohibidos

El resto.

e) Aparcamientos

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

4.7.7 Condiciones Estéticas.

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

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

4.7.8 Condiciones Singulares.

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

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

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

4.8 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura (CT).

4.8.1 Ámbito.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como zonas de servicios de infraestructura definidos en el apartado 2.2.8 de estas Normas.

4.8.2 Carácter.

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

4.8.3 Condiciones de aplicación.

No se definen retranqueos a calle ni a lindero.

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

No se establece condición de ocupación máxima.

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

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

En Pinto, Mayo de 2010

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

LA PROPIEDAD.
Junta de Compensación del Sector-3
"Industrial Noroeste"