

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

MEMORIA

Mayo - 2001

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO 0 – INTRODUCCIÓN Y DATOS GENERALES. | 6 |
| 0.1 FORMULACIÓN | 6 |
| 0.2 EQUIPO REDACTOR | 6 |
| 0.3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO | 7 |
| 0.4 TRAMITACIÓN | 11 |
| 0.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN | 11 |
| CAPÍTULO I – ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO. | 12 |
| 1. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO | 12 |
| 2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO | 13 |
| 2.1 LAS BASES DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID | 13 |
| 2.2 EL PROTOCOLO FIRMADO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PINTO Y LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES | 14 |
| 2.3 EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO | 21 |
| 2.3.1 El Plan General de 1967 | 21 |
| 2.3.2 El Plan General de 1984 | 23 |
| 2.3.3 El Planeamiento Vigente 1990 | 24 |
| 2.3.4 Planeamiento de Desarrollo | 26 |
| 2.3.5 Modificaciones Puntuales de Planeamiento | 28 |
| 3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA | 35 |
| 3.1 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO | 35 |
| 3.1.1 INTRODUCCIÓN | 35 |
| 3.2 ANÁLISIS E INVENTARIO MEDIOAMBIENTAL | 36 |
| 3.2.1 GEOLOGÍA | 36 |
| 3.2.2 CLIMATOLOGÍA | 40 |
| 3.2.3 SUELOS | 40 |
| 3.2.4 HIDROLOGÍA | 43 |
| 3.2.5 VEGETACIÓN Y FLORA | 46 |
| 3.2.6 FAUNA | 47 |
| 3.2.7 FISIOGRAFÍA Y PAISAJE | 48 |
| 3.2.8 USOS DEL TERRITORIO | 50 |
| 3.2.9 EL PARQUE REGIONAL | 52 |
| 3.2.10 LA CAÑADA REAL GALIANA | 53 |
| 3.2.11 PROBLEMAS AMBIENTALES | 54 |
| 3.3 ARQUEOLOGÍA | 56 |
| 3.4 DEMOGRAFÍA | 57 |
| 3.4.1 ENCUADRE REGIONAL | 57 |
| 3.4.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN | 57 |
| 3.4.3 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN | 58 |
| 3.4.3.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. 1.900-1.998 | 58 |
| 3.4.3.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE PINTO Y ÁMBITOS. 1.970-1.998 | 59 |
| 3.4.3.3 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN. 1.992-1.998 | 59 |
| 3.4.4 LOS COMPONENTES DEL CRECIMIENTO | 59 |
| 3.4.4.1 MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN | 60 |
| 3.4.4.2 LA NATALIDAD | 60 |
| 3.4.4.3 LA FECUNDIDAD | 60 |
| 3.4.4.4 LA MORTALIDAD | 61 |
| 3.4.4.5 LAS MIGRACIONES | 61 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.4.5 | COMPOSICIÓN POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN | 61 |
| 3.4.6 | LOS GRUPOS DE EDAD Y SEXO..... | 62 |
| 3.4.6.1 | LOS GRANDES GRUPOS DE EDAD Y SEXO | 64 |
| 3.4.7 | LA DINÁMICA DE LOS HOGARES | 66 |
| 3.5 | ACTIVIDAD ECONÓMICA..... | 68 |
| 3.5.1 | ACTIVIDAD DE LA POBLACIÓN..... | 68 |
| 3.5.1.1 | DATOS GENERALES. EVOLUCIÓN..... | 68 |
| 3.5.1.2 | DESEMPLEO | 70 |
| 3.5.2 | SECTOR AGRARIO..... | 71 |
| 3.5.3 | LA INDUSTRIA EN PINTO | 71 |
| 3.5.3.1 | ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. EVOLUCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN..... | 71 |
| 3.5.3.2 | ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES POR TIPO DE ACTIVIDAD Y EMPLEO | 72 |
| 3.5.3.3 | DIMENSIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES..... | 72 |
| 3.5.3.4 | POLÍGONOS INDUSTRIALES..... | 73 |
| 3.5.4 | SECTOR TERCIARIO..... | 74 |
| 3.5.4.1 | ACTIVIDAD COMERCIAL | 74 |
| 3.5.4.2 | DEMANDA COMERCIAL..... | 76 |
| 3.5.4.3 | COMERCIO MAYORISTA | 77 |
| 3.5.4.4 | HOSTELERÍA | 77 |
| 3.5.4.5 | ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS..... | 78 |
| 3.5.4.6 | OCIO Y TIEMPO LIBRE..... | 78 |
| 3.5.4.7 | EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DEL SUBSECTOR COMERCIAL | 78 |
| 3.6 | LAS DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS..... | 79 |
| 3.6.1 | SISTEMA DE ESPACIOS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO | 80 |
| 3.6.2 | SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS..... | 81 |
| 3.6.2.1 | EDUCATIVO | 81 |
| 3.6.2.2 | BIENESTAR SOCIAL | 85 |
| 3.6.2.3 | CULTURAL | 85 |
| 3.6.2.4 | DEPORTIVO | 86 |
| 3.6.2.5 | SALUD | 86 |
| 3.6.3 | SISTEMA DE SERVICIOS BÁSICOS..... | 87 |
| 3.7 | ANÁLISIS MORFOLÓGICO..... | 88 |
| 3.8 | MEDIO URBANO - ANÁLISIS TIPOLOGICO..... | 97 |
| 3.8.1 | VIVIENDA SEÑORIAL DE FINALES DEL SIGLO XVIII. CASCO HISTÓRICO..... | 97 |
| 3.8.2 | VIVIENDA RURAL DEL SIGLO XIX. CASCO HISTÓRICO..... | 98 |
| 3.8.3 | VIVIENDA URBANA DEL SIGLO XIX. CASCO HISTÓRICO..... | 99 |
| 3.8.4 | VILLA Ó CHALET DE FINALES DEL S.XIX Y COMIENZOS DEL S.XX. PERIFERIA DEL CASCO HISTÓRICO..... | 100 |
| 3.8.5 | VIVIENDA URBANA ENTRE MEDIANERÍAS DE LOS AÑOS 60. ENSANCHE..... | 101 |
| 3.9 | MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD: RED VIARIA Y TRANSPORTE | 105 |
| 3.9.1 | EL SISTEMA DE TRANSPORTE DE CONEXIÓN EXTERIOR | 105 |
| 3.9.1.1 | Infraestructura viaria interurbana..... | 105 |
| 3.9.1.2 | Infraestructura de transporte de cercanías | 105 |
| 3.9.1.3 | Servicios transporte público por autobús | 106 |
| 3.9.2 | EL SISTEMA DE TRANSPORTE INTERIOR..... | 107 |
| 3.9.2.1 | Infraestructura viaria urbana | 107 |
| 3.9.2.2 | Servicios de transporte colectivo..... | 107 |
| 3.9.2.3 | Taxis..... | 107 |
| 3.9.3 | LA MOVILIDAD EN PINTO..... | 107 |
| 3.9.3.1 | Tráfico de vehículos en la red de conexión exterior..... | 107 |
| 3.9.3.2 | Movilidad exterior en transporte colectivo..... | 108 |
| 3.9.3.3 | Movilidad interior | 109 |
| 3.9.4 | EL SISTEMA DE TRANSPORTE - ACTUACIONES EN MARCHA..... | 110 |

| | | |
|--|--|------------|
| 3.9.4.1 | Red viaria exterior | 110 |
| 3.9.4.2 | Red viaria interior | 111 |
| 3.9.4.3 | Aparcamientos..... | 111 |
| 3.9.4.4 | Infraestructura de cercanías..... | 111 |
| 3.10 | INFRAESTRUCTURAS..... | 112 |
| 3.10.1 | ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE..... | 112 |
| 3.10.1.1 | Descripción del sistema | 112 |
| 3.10.1.2 | El Consumo y su evolución..... | 113 |
| 3.10.1.3 | Red de distribución actual..... | 113 |
| 3.10.2 | SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 114 |
| 3.10.2.1 | Saneamiento..... | 114 |
| 3.10.2.2 | Depuración..... | 115 |
| 3.10.3 | SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA..... | 116 |
| 3.10.3.1 | Red de distribución actual..... | 116 |
| 3.10.3.2 | Consumo de energía eléctrica y evolución (Media y baja tensión)..... | 116 |
| 3.10.3.3 | Red de transporte de energía eléctrica | 116 |
| 3.10.4 | SUMINISTRO DE GAS..... | 117 |
| 3.10.4.1 | Características de la red | 117 |
| 3.10.5 | TELEFONÍA | 118 |
| 3.10.5.1 | Red principal..... | 118 |
| 3.10.5.2 | Evolución y previsión del número de abonados | 118 |
| CAPÍTULO II – CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN. | | 119 |
| 1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL..... | | 119 |
| 1.1. | CONSIDERACIONES INICIALES | 120 |
| 1.2 | METODOLOGÍA | 121 |
| 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA..... | | 122 |
| 2.1. | ANTECEDENTES | 122 |
| 2.2. | JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO..... | 122 |
| 2.3. | OBJETIVOS GENERALES | 123 |
| 2.4. | CRITERIOS..... | 124 |
| CAPÍTULO III – ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA Y MODELO DE DESARROLLO.130 | | |
| 1. MODELO RESIDENCIAL PROPUESTO. | | 130 |
| 2. MODELO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS PROPUESTO. | | 134 |
| 3. MODELO DE TRANSPORTE PROPUESTO | | 135 |
| 3.1. | RED VIARIA DE CONEXIÓN EXTERIOR | 135 |
| 3.2. | INFRAESTRUCTURA DE CERCANÍAS..... | 138 |
| 4. MODELO DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS PROPUESTOS..... | | 139 |
| 5. MODELO DE ACTUACIONES AMBIENTALES. | | 141 |
| 5.1 | ÁREAS AMBIENTALES..... | 141 |
| 5.2 | CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN AMBIENTAL..... | 146 |
| CAPÍTULO IV – PROPUESTAS DE ORDENACIÓN..... | | 149 |
| 1. PROPUESTAS EN EL NÚCLEO URBANO..... | | 149 |
| 1.1 | DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO | 149 |
| 1.2 | SOLUCIONES PROPUESTAS PARA EL NÚCLEO URBANO..... | 149 |
| 1.3 | PROPUESTAS..... | 150 |

| | | | |
|--|--|------------|-------|
| 1.4 | EL TEJIDO RESIDENCIAL. ACTUACIONES PROPUESTAS..... | 151 | bis-R |
| 1.5 | LOS EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS..... | 152 | |
| 1.6 | ESPACIOS LIBRES: VIARIO Y ZONAS VERDES. ORDENACIÓN Y PROPUESTAS.. | 153 | |
| 1.6.1. | La operación de soterramiento y creación del eje Norte-Sur..... | 154 | |
| 1.6.2. | La peatonalización del casco histórico..... | 156 | |
| 1.6.3. | El carril Bici..... | 156 | |
| 2. | PROPUESTAS DE NUEVOS DESARROLLOS..... | 157 | |
| 2.1. | NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES..... | 157 | |
| 2.2. | NUEVAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS..... | 158 | |
| 2.3. | NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD..... | 160 | |
| 3.- | PROPUESTAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE..... | 162 | |
| 3.1. | SUELO CON PROTECCIÓN GENERAL..... | 162 | |
| 3.2. | SUELO CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA..... | 162 | |
| CAPÍTULO V – DETERMINACIONES DE GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y NORMATIVA | | | |
| DEL PLAN GENERAL..... | | | |
| 165 | | | |
| 1. | CONSIDERACIONES GENERALES..... | 165 | |
| 2. | LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES..... | 166 | |
| 2.1. | SISTEMAS GENERALES EXTERIORES..... | 166 | |
| 2.2. | SISTEMAS GENERALES INTERIORES..... | 167 | |
| 2.3. | LA GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... | 167 | |
| 2.4. | LA GESTIÓN EN SUELO URBANO..... | 168 | |
| 2.5. | LA GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE..... | 169 | |
| 2.6. | ÁREAS DE REPARTO..... | 170 | |
| 2.6.1. | Definición..... | 170 | |
| 2.6.2. | Aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable transformable remitido..... | 170 | |
| 2.6.3. | Cálculo de Aprovechamiento Total..... | 172 | |
| 2.6.4. | Cálculo de Aprovechamiento Tipo..... | 172 | |
| 2.7. | CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 110 Y 111 DE LA LEY 9/95..... | 174 | |
| 2.8. | LA PROGRAMACIÓN DEL PLAN Y SU JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA..... | 174 | |
| 2.9. | DOCUMENTO NORMATIVO..... | 175 | |
| CAPÍTULO VI – CUADROS RESUMEN. LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN GENERAL... 176 | | | |

CAPÍTULO 0 – INTRODUCCIÓN Y DATOS GENERALES.

0.1 FORMULACIÓN

La formulación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto se efectúa por el Excmo. Ayuntamiento de Pinto con el fin de adoptar su ordenamiento urbano a la nueva legislación urbanística tras la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, que anula gran parte del contenido del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo, se pretende incluir en este Proyecto de Revisión el conjunto de propuestas contenidas en el protocolo suscrito con la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo de la Comunidad de Madrid suscrito el 25 de Octubre de 1996.

Se adapta a su vez, a la nueva Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y el Real Decreto-Ley 4/2000.

Es preciso adecuar el Plan General vigente a la Ley 9/1995 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial del Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y por último a la Ley 20/1997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid y que modifica a la anterior.

0.2 EQUIPO REDACTOR

El Equipo Redactor de esta Revisión está dirigido por el arquitecto D. Leopoldo Arnaiz Eguren.

Forman parte del equipo base de su redacción:

- D. Carlos San Gregorio Larriba Coordinación General y Gestión
- D. Ignacio Arnaiz Eguren Aspectos Medioambientales
- D^a M^a Victoria García Ruiz Ordenación
- D. Gerardo Otero Sanz Ordenación
- D. Gonzalo Díaz-Pinés Pérez..... Gestión y Tramitación
- D^a Olga Fernández Velasco Aspectos Jurídicos
- D. Miguel Ángel Velarde Diseño y grafismos
- D. José Fernández Delgado Infraestructuras y Servicios Urbanos
- D. Miguel Ángel Vázquez Aspectos Socio-Económicos
- D. Carlos Sánchez López..... Responsable de Delineación
- D^a Elena Bernabé Olivares Maquetación y Textos
- D. Rafael Nadador Edición y Montaje

Debe hacerse mención a la participación durante la fase de información y redacción del Documento de Avance del equipo formado por D. Luis Vázquez-Pena, D. Francisco Moreno y D. Luis Moya, como Directores de un equipo más amplio cuya referencia y trabajos han servido de base para la redacción del presente Documento.

0.3 CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

La estructura y contenido del conjunto de documentos que constituyen la Revisión del Plan General responde a lo previsto en la legislación vigente, en consecuencia se adapta a lo previsto en la Ley 6/98 de 3 de Abril y las dictadas con anterioridad por la Comunidad Autónoma (9/1995 y 20/1997).

El criterio de contenido del Plan General, en cuanto a la extensión de los documentos y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y, fundamentalmente, la problemática urbanística que se quiera resolver y planificar, de acuerdo con lo señalado en los artículos 150 y 151 del Reglamento de Planeamiento, profundizando más en aquellos aspectos que permiten tomar determinaciones de planeamiento que resuelvan problemas actuales de solución urgente, no extendiéndose en análisis y objetos de planeamiento a largo plazo, puesto que el objeto es hacer concordar la realidad social, económica y física, con el desarrollo urbanístico.

El contenido y alcance de la documentación, así como el valor relativo de sus elementos, se describe a continuación a fin de mantener la coherencia del conjunto:

- DOCUMENTO I – MEMORIA GENERAL

Constituye la expresión descriptiva y justificativa de todas las determinaciones que comprende la Revisión del Plan General y, en concreto, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han de conducir a la adopción de sus distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente, para resolver los conflictos entre otros Documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las Normas Urbanísticas.

La Memoria General se estructura en los siguientes apartados:

- a) Análisis del Estado Actual y características del municipio.
- b) Criterios y objetivos del Plan General.
- c) Alternativas generales de Ordenación.
- d) Propuestas de Ordenación.
- e) Determinaciones de Gestión, Programación y Normativa del Plan General.
- f) Cuadros Resumen.

- DOCUMENTO II – PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.

Incorpora la documentación gráfica que soporta la información urbanística y concreta para el territorio, el conjunto de las determinaciones de ordenación y gestión del Plan General.

Esta formado por:

a) PLANOS DE INFORMACIÓN

Son un conjunto de planos que han permitido realizar el estudio necesario para una segunda fase. Así nos encontramos con un plano de clasificación vigente y otro de estudio de las zonas clasificadas actualmente.

b) PLANOS DE ORDENACIÓN.

- A) Plano de Clasificación de Suelo a escala 1:10.000. En el que se recogen los ámbitos correspondientes a las tres clases de suelo; Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, con expresión del especialmente protegido.
- B) Plano de Sistemas Generales, a escala 1: 10.000. En el que se recogen los suelos que forman parte de los elementos que dan servicio al conjunto de usuarios tanto del municipio como fuera de él, y que conforman una superestructura general.
- C) Plano de Calificación, a escala 1:5.000. Recoge los usos del suelo delimitando las áreas sujetas a la aplicación de las distintas ordenanzas señaladas en el documento de Normas Urbanísticas.
- D) Planos de Gestión del Suelo, a escalas 1:5.000 y 1:2.000 (1:5.000 para suelo urbanizable y 1:2.000 para el suelo urbano). En él se establecen las áreas que se incorporan con planeamientos anteriores aprobados y en ejecución, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las unidades de ejecución en suelo urbano y todos aquellos aspectos referentes a la gestión del suelo.
- E) Plano de Afecciones Medioambientales y Protecciones Arqueológicas, a escala 1:10.000. En el que se recogen aquellas áreas que se encuentran afectadas, y/o sujetas a distintas legislaciones sectoriales.
- F) Plano de Alineaciones y Rasantes, a escala 1:2.000. En el se señalan aquellas alineaciones y rasantes que son vinculantes para el Suelo Urbano, así como las alturas máximas permitidas, en razón de la ordenanza de aplicación.
- G) Plano de Estructura Urbana, a escala 1:5.000. En él, se señalan los ámbitos, usos globales y estructura viaria que marcan el conjunto de las determinaciones del Plan y dan coherencia a los objetivos y determinaciones de la memoria de ordenación, conformando el esqueleto que da soporte a la ordenación urbana.

Los planos de ordenación, prevalecen en sus determinaciones específicas sobre los demás planos.

DOCUMENTO III – NORMAS URBANÍSTICAS

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General para todo lo que en ellas se regula sobre su desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y, en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos sobre el mismo.

Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Jurídico General del Estado y en el Autonómico de la Comunidad de Madrid.

Se estructuran mediante dos volúmenes con los siguientes contenidos:

- Volumen I - Textos Generales
- Volumen II - Fichas de Ordenación y Gestión.
- Volumen III - Normativa Incorporada. Convenios Urbanísticos.

DOCUMENTO IV – PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Determina el orden normal del desarrollo de ejecución de Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Pretende ser concordante con la política de actuaciones municipales respecto al proceso de desarrollo urbano futuro a medio plazo.

Sus previsiones en orden a la realización de los sistemas generales y a las actuaciones en suelo urbano, completados con las mayores especificaciones contenidas en la presente memoria y en las normas urbanísticas, vinculan al Ayuntamiento como Administración responsable del cumplimiento del Plan General, así como a los agentes tanto públicos como privados en sus respectivas intervenciones urbanísticas.

El Estudio Económico-Financiero, recoge el contenido de la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna el Ayuntamiento y como meramente estimativos en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, bien sean de carácter público o privado y a la evaluación de costos.

DOCUMENTO V - CATÁLOGO

Constituye un cuerpo normativo específico referido a la protección del Patrimonio Arquitectónico, que forma parte complementaria del documento de Normas Urbanísticas.

En este Documento, se señalan las normas de Protección del Patrimonio de Bienes, agrupando estos en distintos grupos y categorías y pormenorizando cada uno de ellos a través de una ficha específica.

DOCUMENTO VI –TRAMITACIÓN DE LA REVISIÓN.

Este Documento está compuesto por dos Volúmenes:

- **Volumen I: Antecedentes Urbanísticos y Fase de Participación Pública.**

Este Volumen I tiene un carácter meramente informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos que han servido para fundamentar y completar las propuestas que el Plan General contiene, así como el resultado del Periodo de Participación Pública.

Estos antecedentes están constituidos por los siguientes documentos:

- 1.- Protocolo suscrito con la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Bases del Plan Regional.
- 3.- Documento Resumen del Avance de Ordenación.
- 4.- Resultado de la Participación Pública. Sugerencias.

- **Volumen II: Informe Técnico a la Información Pública del Documento de Aprobación Inicial. (de Diciembre de 2.000 a Febrero de 2.001)**

Este Volumen II, recoge el Informe Técnico General al periodo de Información Pública, comprendido tras la Aprobación Inicial del Documento.

Incluye además:

- Resumen de las alegaciones presentadas.
- Relación e informes individualizados de las alegaciones.
- Informes Municipales y Sectoriales e Informe Técnico a los mismos.
- Conclusiones.

- **Volumen III: Informe Técnico al Segundo periodo de Información Pública, del Documento de Rectificación del de Aprobación Inicial (de Junio de 2001 a Julio de 2001)**

Este Volumen III, recoge el Informe Técnico General al segundo periodo de Información Pública, comprendido tras la aprobación del Documento que rectifica al de Aprobación Inicial.

Incluye además:

- Resumen de las alegaciones presentadas.
- Relación e informes individualizados de las alegaciones.
- Informes Municipales y Sectoriales e Informe Técnico a los mismos.
- Conclusiones.

0.4 TRAMITACIÓN.

La tramitación del presente Plan se efectúa de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente para los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Por ello, se sujeta a lo señalado en el artículo 151.2 del Reglamento de Planeamiento, siendo su proceso el siguiente:

- Avance.
- Participación Pública.
- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento.
- Información Pública.
- Aprobación Provisional por el Ayuntamiento.
- Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid.

0.5 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.

La presente Revisión nace de la necesidad surgida como consecuencia de haberse desarrollado, hasta la fecha de hoy, prácticamente la totalidad de los espacios previstos en el vigente Plan General para crecimientos tanto residenciales como industriales, así como la reciente suscripción de un protocolo entre el Excmo. Ayuntamiento de Pinto y la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, es imprescindible la adecuación legislativa y normativa del Plan General a las nuevas Leyes y normas surgidas como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, que declaraba nula gran parte del contenido del R.D.L. 1/1992 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

El conjunto de estas circunstancias, agotamiento del Programa, acuerdo con la Comunidad de Madrid y adaptación al nuevo marco jurídico, aconsejan su revisión.

CAPÍTULO I – ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO.

1. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

Pinto es uno de los 179 municipios que actualmente forman la Comunidad Autónoma de Madrid.

La ciudad está situada al sur de Madrid, junto al punto kilométrico nº 20 de la N-IV. Su término municipal tiene una superficie de 63 kilómetros cuadrados que se extiende ambos lados de la carretera de Andalucía y linda por el norte con el de Getafe que lo separa del de Madrid, por el este con el de San Martín de la Vega, por el sureste con el de Valdemoro, por el suroeste con el de Torrejón de Velasco y por el oeste con los de Parla y Fuenlabrada.

Ubicada en la zona sur de la corona metropolitana, junto a los municipios de Getafe, Fuenlabrada, Parla, Leganés, Móstoles y Alcorcón, su población es sensiblemente más reducida que la de estos, habiendo seguido un crecimiento relativamente moderado durante los últimos treinta años y manteniendo extensas zonas de territorio dedicadas a uso agrícola. A mediados de 1.998 alcanzaba 26.316 habitantes.

Actualmente, la superficie de Pinto representa el 0,78 por ciento del total de Comunidad de Madrid. Sus habitantes, el 0,50 por ciento de la población madrileña. En relación a la Corona Metropolitana su superficie es el 4,69 por ciento del total y sus habitantes el 1,47 por ciento. En relación a su entorno más próximo, la Zona Sur, su superficie representa un 19,20 por ciento, siendo el segundo municipio, después de Getafe, en extensión. Por el contrario es el menos poblado de dicho ámbito y su población únicamente representa un 2,74 por ciento, de la de este área.

Su importancia histórica, tal como se percibe por sus edificios y trama urbana más antiguos, es destacable. De acuerdo con la información recopilada en el documento “Evolución Histórica de los Asentamientos Urbanos en el Término Municipal de Pinto”, editado en 1995 por el Centro Municipal de Cultura, los primeros restos de asentamientos urbanos se remontan a la época de las Pululadas Inferior. Sin embargo, no se cuenta con datos de sus pobladores hasta el S. XVI. En el “Censo de población de las provincias y partidos de la Corona de Castilla en el siglo XVI” se recogen los primeros datos documentales sobre la población de Pinto que alcanza la cifra de 854 habitantes, volumen importante si se tiene en cuenta que toda la provincia de Toledo, a la cual pertenecía entonces Pinto, contaba en dicha época con casi 11.000 habitantes.

Toda la zona este del municipio, con una extensión aproximada de 24 kilómetros cuadrados, casi un 40% de su territorio ha sido protegida recientemente como Parque Regional, llamado del Sureste mediante la Ley 6/94 de 28 de Junio de la CAM.

El municipio está fuertemente condicionado por las infraestructuras viarias y ferroviarias, que son omnipresentes y muy características del paisaje, rompiendo la continuidad de las formas naturales. Son generadoras de ruido y comportan importantes barreras al normal funcionamiento del municipio. También tienen una gran presencia en el paisaje las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica especialmente en la zona Oeste, que condicionan fuertemente los crecimientos en estas áreas.

Pinto está experimentando actualmente una sensible expansión industrial como efecto de las actuaciones recientes de este tipo como el PAU del Arroyo del Culebro al Norte y el Polígono del Cascajal, al Noroeste.

En el campo residencial se está produciendo un crecimiento centrado principalmente en el norte del municipio a través de actuaciones importantes como Parque Europa y La Tenería.

Las dotaciones zonas verdes de expansión y ocio urbano se han ampliado recientemente de forma importantísima, con la realización del Parque Juan Carlos I al sur del casco urbano, y con la ejecución, todavía parcial del Parque lineal del Arroyo del Culebro, cuya integración a la actividad urbana es un objetivo a alcanzar.

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

2.1 LAS BASES DEL PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

Las Bases del plan han sido objeto de discusión en el Parlamento Regional (Junio 1997), por lo que no puede considerarse un documento definitivo. Aún así se hace un repaso de alguna de sus indicaciones, haciendo hincapié en la influencia que pudiese tener en el término de Pinto.

La mayor parte de las medidas se proponen a nivel comarcal, por lo que no puede delimitarse claramente su incidencia en el municipio.

Pinto se encuentra comprendido en la zona Suroeste, y dentro de ésta, en la subregión de la primera corona metropolitana.

En el Plan Regional de Estrategia Territorial se afirma que el Suroeste (...) “será el territorio de mayor recepción de vivienda en los próximos años” (...). La capacidad potencial del territorio Suroeste en los nuevos desarrollos de vivienda representa casi el 40% de las previsiones regionales, con aproximadamente 200.000 viviendas nuevas, frente a las 520.000 totales, previstas en el conjunto de la Comunidad de Madrid.

Se pronostica igualmente un fuerte crecimiento del empleo. Así, por ejemplo, en Pinto, se prevé triplicar la oferta en los próximos 20 años, pasando de los 8.718 empleos en 1996 a 19.556 en el 2016, lo que puede ser indicativo del crecimiento previsto.

También se afirma que la logística es el gran potencial del Sureste. Actualmente ya hay una gran concentración de actividades en este sentido, empresas de transporte por carretera, almacenistas distribuidores, agencias de carga completa, servicios curier... Entre las actuaciones ya emprendidas en los alrededores de Pinto en este mismo sentido, destaca el C.L.A., Centro Logístico de Abastecimiento, en el término de Getafe. El Plan Regional prevé incidir en esta línea, potenciando este tipo de actividades para esta zona.

La necesidad de nuevas vías de transporte se justifica con argumentos como el siguiente; de cara al futuro, no es probable que disminuyan las tensiones a las que se halla sometida la red viaria en su conjunto. Los movimientos originados por las actividades económicas ya asentadas, así como los que se producirían como consecuencia de los desarrollos previstos en Arroyo Culebro demandarán cada vez más comunicaciones transversales de alta capacidad que alivien el peso que soportan los viarios radiales, conformando una malla reticular de viario que diversifique oportunidades cada vez más limitadas y próximas al agotamiento.

Entre los objetivos propuestos en el Plan Regional que más interesan para este trabajo destacan el 30.1. remate de los cascos y operaciones requalificadoras del suelo urbano consolidado actual y el 30.2, de mejora del medio ambiente, evitando la degradación en zonas propiamente rurales que poco a poco se han visto desvirtuadas de las características funcionales que garantizan el paisaje y calidad de su entorno.

2.2 EL PROTOCOLO FIRMADO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PINTO Y LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES

En el marco de los trabajos preliminares a la elaboración del nuevo Plan General, se firmó el día 25 de octubre de 1996, un Protocolo entre el Excmo. Ayuntamiento de Pinto y la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de la CAM, con carácter de Directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial. Su contenido integro es el siguiente:

REUNIDOS

De una parte, el Excmo. Sr. D. Luis Eduardo Cortés Muñoz, Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

y de otra el Excmo. Sr D. Antonio Fernández González Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pinto.

EXPONEN

- 1. Que, por parte de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, ha sido redactado el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, previsto en el artículo 18.1 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, que fue aprobado en Consejo de Gobierno de 20 de junio de 1996.*

2. *Que la Consejería desarrolla su Estrategia Territorial sobre la base de Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDE'S). A tal efecto se ha procedido a un Estudio Preliminar, con el fin de realizar una primera evaluación de su viabilidad en Pinto.*

Que como apoyo a esta política de vivienda (UDE'S) que se propone para Pinto, resulta conveniente la implantación, en este ámbito, de equipamientos de carácter metropolitano que faciliten el acercamiento al objetivo de equilibrio población-empleo.

3. *Que el Ayuntamiento de Pinto está iniciando el proceso de revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, con adaptación al Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de la Comunidad de Madrid sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo aprobada por Asamblea de Madrid.*
4. *Que en este proceso de revisión, el Avance (documento de criterios, objetivo, soluciones generales de planeamiento), será próximamente expuesto al público para recepción de sugerencias y alternativas de planeamiento.*
5. *Que, ante la inmediata formación de dicho documento para su tramitación, interesa establecer conjuntamente los criterios básicos de actuación para el desarrollo de las áreas del municipio que, por su situación y características, pudieran cumplir una especial función dentro del marco metropolitano.*
6. *Que, a fin de no impedir la gestión de los suelos sobre los que ya exista alguna iniciativa para su desarrollo, se hace aconsejable, en el proceso de revisión Plan General, la adopción de medidas urgentes que eviten la paralización del proceso urbanístico del Municipio.*

En virtud de ello, las partes conforme al art. 15.c de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid, consideran preciso establecer las directrices para la armonización y compatibilización del planeamiento municipal y los planes, programas y acciones sectoriales con incidencia territorial. A tal efecto

ACUERDAN

PRIMERO. - Los principios generales que deben regir la revisión del PGOU serán:

- a) *La protección del Medio Ambiente.*
- b) *La consolidación de las características urbanísticas como ciudad mixta, residencial y centro de actividad económica, propiciando por una parte, un parque de viviendas suficiente, equilibrado y diversificado en sus características y precios, y por otra, impulsando la creación de suelo receptor de actividad económica, favoreciendo la implantación industrial, terciaria y comercial.*
- c) *El logro de un equilibrio entre población y empleo generado por actividades económicas propias.*
- d) *El equilibrio entre los desarrollos de iniciativa pública y de iniciativa privada.*
- e) *La mejora de los servicios públicos.*

- f) *La mejora del transporte metropolitano, en particular el ferroviario, con reducción de efecto barrera e impacto ambiental.*
- g) *La obtención de viviendas bajo régimen de protección pública.*
- h) *La participación social en las plusvalías generadas por el planeamiento y la ejecución de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos.*

SEGUNDO.- De acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, la revisión de Plan General de Pinto prestará atención prioritaria a los siguientes puntos:

1. *La incorporación del desarrollo considerado en el Estudio Preliminar, a los trabajos de Revisión del Plan, al objeto de integrar al Documento de Avance aquellos aspectos que resulten compatibles con los criterios municipales. Se asume, a nivel local, el criterio de orientar la producción de suelo residencial hacia la creación de unidades de desarrollo equilibrado (UDE'S), no obstante el ajuste de sus características precisas y el diseño de su ordenación, para su plasmación en el ámbito de Pinto, es una labor esencialmente municipal. En cualquier caso los máximos serán para el índice de edificabilidad y la densidad total de 0,4 m²/m² y 40 viviendas por hectárea para la zona norte del municipio y 0,25 m²/m² y 25 viviendas por hectárea para la zona sur. La ubicación de las conexiones a las infraestructuras de carácter regional, y la definición de estas, una labor esencialmente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes o, en su caso, del Ministerio de Fomento.*
2. *La impulsión, desarrollo y ejecución, de las Actuaciones que se encomienden a los consorcios urbanísticos constituidos entre la Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Pinto.*
3. *El consorcio, de gestión municipal, que desarrollará las UDES obtendrá el suelo y establecerá la realización de la urbanización, infraestructuras y equipamientos. Los costes de estos aspectos serán asumidos y cuantificados en términos de número de viviendas por hectárea recalificadas a tal fin.*

El número restante de viviendas recalificadas por hectárea, una vez deducidas que correspondan legalmente al Ayuntamiento, se distribuirán a partes iguales entre la Comunidad de Madrid y el Ayto. de Pinto, con el fin de realizar una política social de vivienda y urbanismo.

El Consorcio será presidido por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, siendo vicepresidente el Alcalde del Ayuntamiento. La representación de cada una de las Instituciones, Comunidad y Ayuntamiento, en el Consejo Administración del Consorcio será el 50%. El Director Gerente será nombrado por el Consejo de Administración a propuesta del Ayuntamiento de Pinto. La composición y normas de funcionamiento del consorcio se regularan en estatutos que a tal efecto se elaboren, y que deberán ser aprobados por ambas instituciones de conformidad con lo establecido en la normativa vigente debiéndose ajustar dichos estatutos a la siguiente norma de funcionamiento cuanto al Presidente del Consejo:

“El Presidente del Consejo tendrá voto de calidad, siempre que el acuerdo a adoptar no supere los cien millones de pesetas. Cuando se supere dicha cuantía se requerirá para su aprobación el quórum de los dos tercios del número legal de miembros del Consejo”.

La participación económica en el Consorcio será del 50% de la Comunidad de Madrid y el 50% del Ayuntamiento de Pinto.

- 4. La previsión de reservas de suelo para las infraestructuras de transporte de acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como con los Planes de Carreteras, elaborados por la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento y aprobados a tal fin.*
- 5. La previsión de reservas de suelo para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras urbanas básicas, de acuerdo con el Documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial, así como con los diversos Planes sectoriales elaborados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional y el Canal de Isabel II y aprobados a tal fin.*
- 6. Lo señalado en los apartados cuatro y cinco anteriores, relativos a las reservas de suelo, se acuerda sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de desarrollar las gestiones pertinentes para armonizar criterios en relación a la incidencia de tales obras y planes sobre el termino municipal de Pinto.*

TERCERO.- La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Ayuntamiento de Pinto acuerdan la tramitación individualizada, previa a la Revisión del Plan General, de los temas que a continuación se señalan, que deberán estar previstos en el documento de Avance.

1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-39

Unidad de actuación nº 39 del polígono de las Arenas, con una superficie total de 107.320 m²: Suelo urbano vacante, de uso industrial, situado al sur de las Arenas, con fachada a la carretera de Andalucía y al este de la misma.

La actual delimitación resulta de la modificación del PGOU de Pinto en el ámbito del Polígono de las Arenas, que fue aprobada definitivamente por Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de marzo de 1993.

El objeto de esta nueva modificación, de iniciativa municipal, es definir las reservas de suelo necesarias para la nueva autovía M-50-Suroeste y su enlace con la N-IV, y ajustar la vía de borde del Polígono de las Arenas para que su ejecución no afecte a la zona arbolada de la Cañada Real Galiana. Las demás determinaciones relativas a usos, planeamiento de desarrollo, edificabilidad total, cargas, etc.. no sufrirán variaciones.

2. MANZANA TRIANGULAR

Terreno de 2,3 ha, vacante, situado al norte de la ciudad, entre el SUNP-R (Parque Europa) y el barrio de la Indiana. La vigente calificación, con uso comercial ha detenido hasta la fecha su incorporación al proceso urbanizador. El objeto de la modificación puntual, de iniciativa privada, es impulsar su desarrollo edificatorio facilitando la

integración al casco urbano del nuevo barrio de 1.849 viviendas, en fase de urbanización: Parque Europa.

Se procederá a la reordenación de la estructura viaria y al cambio del uso dominante, de comercial a residencial. La edificabilidad de 12.000 m² de uso comercial en edificación exclusiva pasa a 17.665 m² totales de uso predominante residencial, con unos máximos de 15.000 m² y 165 unidades para vivienda multifamiliar libre y los restantes 2.665 m² para uso comercial en plantas bajas de edificios residenciales.

La edificación se presentará en forma de dos manzanas cerradas con una superficie total aproximada de suelo de 7.160 m². Se calificará como zona verde una superficie mínima equivalente a 18 m² por cada vivienda prevista.

Toda la urbanización, espacio viario y zona verde, entre el Parque Europa y el barrio de la Indiana será costeada por los titulares del suelo, tanto la que se sitúe sobre propiedad privada como la que afecte a suelo de uso actual público. Además contribuirá a la ejecución de una dotación pública municipal situada preferentemente en la zona próxima a la manzana con una aportación de treinta y cinco millones de pesetas.

3. PARCELAS RESIDENCIALES, PARA VPT, Y DE USO TERCIARIO DE PARQUE EUROPA (SUNP-R)

El desarrollo del polígono SUNP-R ha dado lugar a las parcelas 12.1; 12.2; de la manzana 12 y a las parcelas 13.1 y 13.2 de la manzana 13, donde se cumplan usos de vivienda de precio tasado y comercial en la 12.1 y 13.1; y de terciario (oficina y hotelero), comercial y social en la 12.2 y el de la 12.3, así como a otras siete parcelas destinadas a uso residencial de protección pública en régimen de precio tasado.

La edificabilidad total asignada es para cada uso la siguiente:

*VPT: 48.221 m² (400 viviendas) Coef de hom.: 1,333
COMERCIAL: 3.075 m² Coef de hom.: 2
TERCIARIO: 2901,5 m² Coef de hom.: 1, 777.
SOCIAL: 2000 m²*

Todo el suelo es de titularidad municipal y, salvo la correspondiente al uso social, toda la edificabilidad tiene carácter lucrativo.

Las dificultades aparecidas al abordar el proceso edificatorio de estos solares justifica una modificación, de iniciativa municipal, consistente en cambiar el uso Terciario a VPT sin alterar la edificabilidad y aumentando el número máximo de viviendas en 122 unidades, de forma a asignar una superficie construida media por vivienda de 98 m², en lugar de los 121 m² actuales que resultan inadaptados al mercado inmobiliario de Pinto. Las demás determinaciones relativas a edificabilidades, usos comercial y social, número de plantas, cargas, etc.. no sufrirán variaciones.

La edificabilidad total por uso será:

VPT, 51.122,5 m² (522 viviendas) Coef de hom.: 1,333

COMERCIAL: 3075 m² Coef de hom.: 2

SOCIAL: 2000 m²

El aprovechamiento homogeneizado total de las parcelas no varía, salvo en el caso de las manzanas 12 y 13 donde se reduce. No se variará el cumplimiento de los convenios expropiatorios firmados con los propietarios de las fincas iniciales.

La reducción de la edificabilidad de uso terciario del sector no supone el incumplimiento del módulo de 3 m²/vivienda construida señalado en el anexo del Reglamento de Planeamiento, puesto que la edificabilidad comercial es de 7.400 m² y el número total de viviendas del sector será de 1971. Se calificará como zona verde una superficie mínima equivalente a 18 m² por cada nueva vivienda prevista.

4. CATALOGO DE EDIFICIOS

Para los Edificios Catalogados de Tercer Orden, Protección Ambiental, la ordenanza prevé que con carácter excepcional y previo informe del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, se puedan autorizar propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración necesaria para adecuarlos a nuevos usos, den lugar a modificaciones de su envolvente exterior visible desde espacios públicos, sin pérdida de los valores ambientales tipológicos.

Sin variar los demás requisitos vigentes la modificación puntual de la ordenanza consiste en resaltar el carácter excepcional a justificar, de estas actuaciones, precisar que las indicadas modificaciones de la envolvente exterior podrán conllevar demolición, debiéndose además cumplir, en tal caso, lo señalado en el epígrafe correspondiente a Compromisos de Reedificación y ser informada por una comisión específica nombrada al efecto..

5. COMPLEJO DOTACIONAL

El objeto de la modificación, de iniciativa municipal, es facilitar la implantación en una parcela del Ayuntamiento de uso multifuncional, de una superficie de 41.000 m², situada junto al Parque Juan Carlos I, en una zona de reciente e importante edificación residencial, de un complejo dotacional y recreativo que incluye las siguientes actividades: Una plaza de toros con un aforo para 6.000 espectadores, un zoco con una superficie comercial de 5.600 m² construidos, un hotel, actividades de ocio y recinto ferial para la celebración de las fiestas locales.

La modificación consiste en permitir el uso hotelero en la citada parcela, con una altura de 4 plantas. Las demás determinaciones relativas a edificabilidades, uso ocupación, etc.. no sufrirán variaciones.

En razón de la superficie total de exposición y venta al público, que no superará 4.000 m², la implantación comercial prevista se ajustará en su momento, al trámite de concesión de la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC), regulada por la Orden 3323/1966, de 16 de abril, de la Consejería de Economía y Empleo. Los vocales representantes de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en la Comisión de Evaluación, prevista en Art. 40 de la citada Orden, valorarán positivamente la concesión de dicha Licencia.

Para facilitar la ubicación de la dotación de aparcamiento público y recinto ferial se ampliará la calificación multifuncional a una superficie de 12.000 m² no ocupada cuya calificación actual es de uso docente.

6. USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

Para ampliar el abanico de tipologías residenciales en el municipio, la revisión estudiará la conveniencia y oportunidad de la ordenación de un área de baja densidad para uso de vivienda unifamiliar exenta, que podría quedar integrada en las Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDES), de resultar compatible.

CUARTO.- El documento del Plan General de Ordenación Urbana revisado, adaptado a la legislación urbanística vigente, y recogiendo los acuerdos anteriores será presentado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para su aprobación definitiva, en el plazo más breve posible y a tal efecto se señala el plazo de 24 meses para su aprobación provisional, a contar, desde la fecha de la firma del presente documento.

No obstante, el desarrollo de las áreas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la estipulación tercera, así como una parte de las Unidades de Desarrollo Equilibrado (UDES), en razón de sus diferentes objetivos y, una vez concretada, en su caso, mediante convenio la recuperación de plusvalías generadas, podrá ser tramitado como modificaciones puntuales del Plan General vigente, y en el caso de las UDE'S, a propuesta del Consorcio se permitirá una actuación sobre una superficie capaz de desarrollar 1.000 viviendas.

QUINTO.- Las partes firmantes de este protocolo, establecen expresamente las reservas que procedan, en función de las competencias de los órganos colegidos y de decisión que habrán de intervenir en la formalización del planeamiento urbano, según las determinaciones del marco legal vigente, así como del resultado del proceso de información pública de los instrumentos de planeamiento precisos.

En prueba de conformidad con cuanto antecede las partes firman la presente Declaración de Intenciones por duplicado, en el lugar y fecha del encabezamiento.

2.3 EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO

2.3.1 EL PLAN GENERAL DE 1967

Este Plan tiene dos puntos de partida fundamentales:

- La inevitable dependencia de Pinto con relación a Madrid.
- La necesidad de desarrollar la actividad industrial, dado que el valor agrícola del suelo es escaso.

Se habla de una población prevista de entre 25 y 35 mil habitantes que necesitarán 120 Has. de suelo residencial y 100 Has. de suelo industrial. El Plan presenta un modelo de desarrollo radio-concéntrico con una vía de circunvalación. La zona para urbanizar es la comprendida entre el núcleo consolidado y esta vía de borde.

Las zonas residenciales previstas son de tres tipos:

- Ensanche en manzana cerrada.
- Bloque abierto.
- Vivienda unifamiliar.

Se prevén tres zonas industriales:

- Una al N.O. del casco.
- Otra, de industrias existentes, en tomo a la N-IV.
- Otra, al Norte del municipio, (las Arenas).

Respecto a las zonas verdes, el Plan se limita a prever dos:

- El Parque del Egido.
- La zona en torno a la Torre Eboli.

Las actuaciones residenciales más importantes desarrolladas al amparo del Plan General de 1967 son:

- Plan Parcial de Avenida de España, Dolores Soria y Egido de la Fuente.
- Parque Ebolí.
- La Indiana.

A partir de 1973 hay un desarrollo mayor:

- La Floralia, en el extremo del Parque del Egido.
- Barrio de "Buenos Aires".
- Barrio de "Los Cisnes".
- Barrio de la promotora ZAFER S.A.

Respecto a las zonas industriales, surgen el Polígono de Siberex y el de Promesa S.A.

En 1973 se solicita una revisión del Plan General para dar cabida a Villaespacio, una promoción residencial e industrial que pretende urbanizar prácticamente la mitad Oeste del Término Municipal. La operación no sale adelante, ni siquiera se termina de redactar esa revisión.

En relación a la ejecución del Plan General cabe señalar:

- En suelo residencial de reserva urbana, el planeamiento parcial posterior y los proyectos de las diferentes áreas han supuesto mayor edificabilidad que la que el Plan General había establecido.
- En suelo urbano residencial, quedó mucho suelo vacante.
Las zonas residenciales, de mayor a menor densidad edificatoria son:
 - De 250 a 300 viv/Ha: Los bloques abiertos situados en la C/Cañada Real de Toledo y Avda. de España.
 - De 200 a 250 viv/Ha: Los bloques situados en el extremo del Parque del Egido y la zona entre las calles Alfaro y Rubin de Celis.
 - De 150 a 200 viv/Ha: Los barrios de la Indiana y Buenos Aires.
 - De 100 a 180 viv/Ha: Zonas como el barrio de Parque Eboli o los bloques entre las calles Getafe y Sto. Domingo de Silos.
- En suelo industrial, la zona del polígono de la Estación ha tenido siempre una infraestructura viaria defectuosa; la zona de las Arenas tuvo un desarrollo lento, quedando suelo vacante durante bastante tiempo.

2.3.2 EL PLAN GENERAL DE 1984

Como directrices generales de este Plan figuran la intención de frenar el fuerte crecimiento urbano, apostando por el carácter agrícola y evitando un fuerte desarrollo urbano e industrial. También se pretende mejorar la comunicación, sobre todo mediante el transporte público, con Madrid y con los municipios vecinos. El Plan propone un Pinto cabecera de la comarca rural colindante con el Sur y Sureste con el Área Metropolitana, lo que justificaba servicios como Matadero, Bomberos y el Hospital Comarcal.

En el núcleo urbano se restringe el crecimiento hacia el Oeste. El ferrocarril y la N-IV se conforman como barreras al desarrollo futuro de la ciudad. Al Sur se prevé un parque municipal que cierre el crecimiento en este sentido.

La ciudad debe organizarse a ambos márgenes del Egido, siendo éste el eje urbano central que estructure actividades y tráfico. Además se prevén crecimientos consolidaciones al S.O. (residencial) y al N.E. (dotacional), y se incorpora el Plan Parcial de Parque Pinto. En el casco histórico se acentúa la centralidad del eje C/Real y Pza. de la Constitución.

Se propone la integración de las áreas al Oeste del ferrocarril y de la zona Norte además se habla de un parque al Norte, viviendas unifamiliares al Este (hasta la N-IV) y destaca la idea de suprimir barreras urbanas y vacíos residuales entre los barrios que se han ido edificando (Buenos Aires, La Indiana ...), consiguiendo una continuidad urbana.

En las zonas industriales, propone adecuar el suelo vacante para industria pequeña de talleres.

En la estructura viaria del núcleo, se pone énfasis en la circunvalación Sur-Este hoy C/ Pablo Picasso y C/ Alpujarras. Se habla también de una subestructura de tráfico peatonal, que materializada sobre los ejes, va conectando los núcleos dotacionales más importantes de la ciudad.

El Plan pone especial acento en la ordenación del casco histórico. El Plan anterior era ambiguo en algunos aspectos y permisivo en otros, dejando la posibilidad de edificación con ciertas condiciones bloques abiertos en zonas tradicionales de manzana cerrada. La estrategia del Plan del 84 es más conservacionista, especialmente en las áreas que define como de interés ambiental. Se reconoce que en estas áreas hay "incrustados" edificios más modernos completamente descontextualizados, así como hay edificios aislados de interés histórico en manzanas sin este carácter, por abundar en ellas las nuevas edificaciones.

2.3.3 EL PLANEAMIENTO VIGENTE 1990

El Plan General de 1990 se plantea como una Revisión del anterior Plan, aprobado en agosto de 1984 desde cuya entrada en vigor había pasado tan sólo un cuatrienio. Las circunstancias en que se basó la Revisión fueron:

- La alteración en más de un 20% de las previsiones de población o empleo con respecto a las que determinaron el anterior Plan.
- El agotamiento del suelo edificable, al haberse urbanizado todo el S.U.P del Plan.
- Agotamiento del suelo industrial.
- Mal funcionamiento de las ordenanzas del casco antiguo.
- Necesidad de adaptarse a circunstancias supramunicipales tales como:
 - + Sistema de equipamientos comunitarios.
 - + Infraestructuras de transporte, como el AVE.
 - + Nuevas Leyes de Carreteras y Transportes Terrestres y su repercusión sobre suelos colindantes.
 - + La "Estrategia para la Zona Sur de la Comunidad de Madrid que plantea la revisión de los Planes de municipios como Pinto.

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Siguen vigentes los objetivos del Plan del 84 que se revisa. A ellos se añaden, entre otros:

- Fijar un tope de crecimiento para 1996, de 30.000 habitantes.
- Proteger la actividad agraria, y el medio físico.
- Revitalizar y rehabilitar el casco histórico, siendo el Ayuntamiento el impulsor e incentivador, y resolviéndose los defectos de las ordenanzas del Plan anterior.
- Ordenar y jerarquizar el tráfico y el viario, especialmente en lo que afectaba al casco histórico.
- Compatibilizar usos, evitando caer en la segregación y en la zonificación.
- Convertir a Pinto en una ciudad modélicamente equipada.

ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO URBANO

Básicamente es la misma que la del Plan que se revisa, cuyas líneas principales son:

- Consideración del Parque del Egido como vértebra de la estructura de la ciudad y su prolongación hacia el N.E. y el S.O.
- Incorporación del barrio de Parque Pinto.
- Tratamiento peatonal y rehabilitación del eje histórico de la calle Real.
- Integración de las zonas al Oeste del ferrocarril.
- Consolidación del entorno del colegio de la Sagrada Familia.
- Creación de un gran parque al Sur de la ciudad, con amplias zonas dotacionales.
- Creación de un parque y una zona comercial al norte.
- Traslado del cuartel de la Guardia Civil.
- Desarrollo del sector 3-4, con viviendas unifamiliares en la zona próxima a la N-IV

- Jerarquización del viario rodado y el peatonal:
 - + En el viario rodado, se distinguen las vías de borde, o carreteras de conexión comarcal, y el anillo interior (Pº de Isabel la Católica, Dolores Soria, Avda. de España y Cañada Real de Toledo)
 - + En el viario peatonal, se pretende destacar los itinerarios que conectan los equipamientos, zonas verdes y edificios históricos más importantes.

ORDENANZAS PARTICULARES

Las ordenanzas Particulares del Plan General para suelo urbano se dividen en:

- Residenciales.
- Dotacionales.
- Industriales.

A) Ordenanzas RESIDENCIALES

El Plan divide el suelo urbano residencial en 7 ordenanzas, ZU-1 a 7.

- ZU-1 - Casco Antiguo.
- ZU-2 - Manzana cerrada en zona de Ensanche.
- ZU-3 - Bloque abierto existente.
- ZU-4 - Diseños específicos (Unidades de Actuación).
- ZU-5 - Vivienda unifamiliar.
- ZU-6 - Sector 2: Los "Pitufos"
- ZU-7 - Sector 1: Parque-Pinto.

B) ordenanzas DOTACIONALES

- ZU-A.- DOTACIONAL ADMINISTRATIVO
- ZU-AS.- ASISTENCIAL.
- ZU-C.- COMERCIAL:
- ZU-D.- DEPORTIVO: Las dos grandes zonas deportivas son:
 - al Norte, entre el SLINP-R y la N-IV
 - al Sur, en el Parque Juan Carlos 1.
- ZU-E.- DOCENTE
- ZU-M.- DOTACIONAL INDEFINIDO O MULTIFUNCIONAL: Para que el Ayuntamiento determine su destino en función de las necesidades.
- ZU-R.- RELIGIOSO
- ZU-S.- SANITARIO
- ZU-SC.- DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL
- ZU-V.- ZONAS VERDES: Las más extensas son:
 - El Parque del Egido, que ocupa una antigua zona de descanso de la Cañada y articula el trazado de la ciudad, prolongándose en el bulevar de la Avda. de España.
 - El Parque Oeste, en tomo al Chalet Fuster.
 - El Parque Norte, entre la trama urbana consolidada y el SUNP-R.
 - El Parque Juan Carlos 1, o Parque Sur, remata Pinto por el Sur.

C) Ordenanzas INDUSTRIALES

ZU-1-1.- POLÍGONOS INDUSTRIALES: POLÍGONO DE LA ESTACIÓN Y DE LAS ARENAS: El polígono de la Estación es una zona industrial antigua situada entre la carretera a Fuenlabrada y la C/San José. Se encuentra demasiado próxima al casco urbano, los trazados de las calles son incómodos, no hay zonas propias para estacionamiento de vehículos, y las entradas a las parcelas se hacen desde las mismas vías principales donde se aparca.

Esta zona industrial ha quedado bastante obsoleta y se dedica fundamentalmente a talleres y almacenes.

ZU-1-2.- POLÍGONO DE PINTO-ESTACIÓN

ZU-1-3.- DISEÑOS ESPECÍFICOS

ZU-1-4.- ZONAS INDUSTRIALES EXISTENTES: Son zonas industriales anteriores, aisladas y consolidadas.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Norma Urbanística de Vías Públicas (N-PV)
- Norma Urbanística de Vías Pecuarias (N-PVP)
- Norma Urbanística de Vías Ferroviarias (N-PF)
- Norma Urbanística de Infraestructuras Eléctricas (N-PE)
- Norma Urbanística de Infraestructuras Básicas (N-PI)

2.3.4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECTOR 3-4: PLAN PARCIAL

El Plan Parcial del Sector 3-4 se aprobó definitivamente en abril de 1989. Es su Plan Parcial de iniciativa privada. Se extiende entre la N-IV y el entonces borde del casco urbano de Pinto, limitando al Norte con el nudo de acceso desde la N-IV, y al Sur con las industrias existentes. Ocupa una extensión de casi 15 Ha. Esta actuación completa la estructura urbana de la ciudad y remata el anillo de circunvalación en el tramo Este (C/Alpujarras). Responde a las necesidades crecientes de suelo residencial y especialmente a la demanda de viviendas unifamiliares.

La estructura urbana del sector se resume en una trama octogonal con un eje principal rodado, que es el cierre Este de la circunvalación de Pinto. Esta vía se orienta Norte-Sur. Perpendicularmente a ella, un eje peatonal conecta el casco consolidado de Pinto (concretamente el entonces previsto Mercado Municipal) y el equipamiento del sector en su parte Oeste con las reservas dotacionales al Este, mediante zonas verdes entre bloques de viviendas. Los equipamientos citados son: docente y sociocultural.

Una red bien jerarquizada de vías rodadas, incluyendo un bulevar, definen una serie de manzanas residenciales, unas de tipología multifamiliar en bloque abierto y otras de tipología unifamiliar adosada.

El equipamiento del sector se localiza en la parte Sur; es aquí también donde se disponen la mayoría de las viviendas multifamiliares que se distribuyen en bloques abiertos alargados.

Las viviendas unifamiliares se distribuyen en manzanas, en tipología adosada buscándose una imagen de fachada continua en cada frente de viviendas, y rompiendo la monotonía con una vía bulevar.

Al haberse encargado un proyecto diferente para el conjunto de adosados de cada manzana, ha resultado una imagen muy diferente de los barrios de adosados tan homogéneos y anodinos que han proliferado en los últimos años en otras localidades. La estructura viaria está jerarquizada en: la vía principal (C/Alpujarras) que discurre N-S, la vía bulevar, las vías interiores o secundarias, (de acceso rodado a las parcelas), y las vías de borde.

S.U.N.P.-R.: PLAN PARCIAL (PARQUE EUROPA)

El Plan Parcial del SUNP-R se aprobó de forma definitiva en noviembre de 1994.

Es una extensión de 28,51 Ha. aproximadamente, situada al Norte de la ciudad. Limita al Este con el camino de Asturias, al Sur con la carretera MV-5114, al Oeste con la MV-4113 y al Norte con el Suelo no Urbanizable. Estos terrenos, tras expedientes de expropiación, pasan a ser de propiedad municipal en su totalidad. Por tanto, es un Plan Parcial de iniciativa pública.

La estructura de la ordenación parte de una trama octogonal, apoyada en dos vías principales N-S y E-O, que se cruzan en una gran plaza central. Es por estas dos vías por donde va a entrar el tráfico al sector. La vía N-S, que es el eje fundamental, se remata en su extremo Sur con una gran glorieta que ordena el tráfico con el núcleo consolidado de Pinto. La calle E-O, en su extremo Oeste conecta con la carretera que va a enlazar con la autovía N-IV. Para atenuar el impacto de esta carretera de enlace (MV-5113) con el tejido residencial del SUNP-R se prevé la formación de un talud arbolado que haga de pantalla visual y sonora en el borde Oeste de la ordenación. Asimismo se destina la parte Este del SUNP-R a viviendas unifamiliares principalmente, como transición hacia las zonas existentes al Este, de carácter dotacional y unifamiliar.

En la intersección de las dos vías principales se sitúa una gran plaza cuadrada. Rematan por el Sur esta plaza los edificios dotacionales y administrativos. Las reservas docentes se sitúan en la zona central y en el extremo Norte. El equipamiento deportivo se dispone paralelo a la MV-5114, como parque deportivo en continuidad con el Parque Norte. Las zonas verdes se distribuyen homogéneamente en el SUNP-R, permitiéndose la práctica del deporte en las más extensas, que contarán con pistas al aire libre y pequeños vestuarios.

Respecto a la tipología edificatoria residencial, se incluyen viviendas multifamiliares, en las zonas central y Sur, y unifamiliares, en las zonas Este y Norte (en continuidad con lo existente en el entorno).

En vivienda multifamiliar se distinguen dos soluciones tipológicas:

- Manzanas cerradas de 70x70 m y fondo de 20m.
- Manzanas cerradas de forma irregular y fondo de 12m., en torno a la plaza central fundamentalmente.

Las alturas permitidas en vivienda multifamiliar son 4 excepto en los dos ejes principales y la plaza central, en que se permiten hasta 5. En vivienda unifamiliar se permiten dos alturas y buhardilla.

El diseño de la red viaria permite que los dos ejes principales puedan prolongarse en un futuro, ordenando los desarrollos que pudieran darse al Norte y Oeste. Se distinguen estos ejes principales del resto de vías interiores y de las vías perimetrales, ya existentes.

El régimen al que se sujetan las viviendas del SUNP-R distingue diferentes grados:

- Viviendas libres: Son todas las unifamiliares y las multifamiliares que se sitúan a Norte de la plaza, con fondo de 12m y 5 plantas.
- Viviendas de precio tasado: El resto de las multifamiliares de las manzanas que conforman la plaza y en el eje principal, con altura de 4 y 5 plantas.
- Viviendas de protección oficial: Son las multifamiliares en manzanas con fondo de 20m, en la mitad Sur y SO del Sector, más dos bloques al Norte.

2.3.5 MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLANEAMIENTO

Modificación Puntual del Plan General y de Programa de Actuación Urbanística del SUNP-R (Parque Europa)

En cumplimiento del planeamiento, el desarrollo del polígono SUNP-R dio lugar a las parcelas 12.1; 12.2; de la manzana 12 y a las parcelas 13.1 y 13.2 de la manzana 13; donde se juntan usos de vivienda de precio tasado y comercial en la 12.1 y 13. 1; y de terciario (oficina y hotelero), comercial y social en la 12.2 y el 1.3 12.3., así como a otras siete Parcelas destinadas a uso residencial de protección pública en régimen de precio tasado.

Al abordar el proceso edificatorio de estos solares se puso de manifiesto por una parte, la inviabilidad en la zona de parcelas con uso predominante terciario, con la dificultad añadida de destinar en estas parte del edificio a uso social, y por otra la excesiva edificabilidad asignada por vivienda, siendo esta de una media de 121 metro cuadrados construidos.

Una edificabilidad situada en torno a 100 m² resulta más adecuada a las características del mercado de la vivienda en Pinto.

La edificabilidad total, resultante de la modificación en las parcelas señaladas es la siguiente:

VPT: 51.122,5 m² (522 viviendas)

COMERCIAL: 3075 m²

SOCIAL: 2000 m²

Puesto que no se produce aumento de edificabilidad el Planeamiento General y el P.A.U. permiten una densidad de 70 viviendas por hectárea, en lugar de las 65 viv./Ha previstas anteriormente. El incremento de densidad generará 122 nuevas viviendas, y puesto que dentro del sector no resultaba posible resolver la necesidad de mayor dotación de espacios libres tal como requiere el Art. 161, apartado 2 del Reglamento de Planeamiento, se ha calificado como zona verde de una extensión de 2830 metros cuadrados de suelo urbano situado al sur del sector, equivalente a 23 metros cuadrados por cada nueva vivienda.

Modificación Puntual en el Ámbito de Reserva Dotacional

El ámbito de incidencia de esta modificación se corresponde con la reserva socio cultural número 2 y su entorno inmediato, situada entre las calles Miguel Hernández y Pedro Salinas, junto a la Ermita de San Antón.

La evolución de la población del municipio de Pinto a dado lugar a un sector importante de personas de edad avanzada, y como consecuencia de ello a una demanda creciente de servicios asistenciales especializados, incluidos los de residencia permanente.

El vigente Plan General no había previsto reserva de suelo para ello, con la extensión suficiente y con la calificación específica de asistencial, mientras otras reservas dotacionales disponibles que permiten el uso asistencial no se encuentran en situación de proximidad suficiente del centro urbano e inducirían un alejamiento del entorno habitual de desenvolvimiento a las personas a quien va destinado.

Como solución al problema planteado se ha tramitado la adecuación urbanística de una zona prevista inicialmente en el Plan General como reserva número 2, para uso Socio-Cultural El suelo correspondiente a la misma es de titularidad municipal cesión del sector 1 del Plan General.

Al objeto de que la edificabilidad pueda consumirse sin ocupar la totalidad de suelo, se aumenta de tres a cinco el número máximo de plantas de la edificación. Esto permitirá la formación de una zona ajardinada en el interior de la parcela, muy conveniente para el nuevo uso previsto. La altura de cinco plantas se ajusta a la habitual de los edificios de vivienda colectiva del sector 1 donde está enclavada la reserva, y el aumento de la altura justifica a su vez un desplazamiento del suelo dotacional hacia noroeste para aumentar la distancia al edificio más próximo, pasando esta de 3 a 7,5 metros.

Modificación Puntual en el Ámbito de la Reserva Multifuncional nº 1 - Complejo Dotacional

Su ámbito es la zona urbana situada al este de la Ermita de San Antón comprendida entre la carretera N-IV, la Calle Pablo Picasso, el Parque Juan Carlos I y la prolongación de la Calle San Martín.

El objeto de la modificación, de iniciativa municipal, ha sido de facilitar la implantación en una parcela municipal de uso multifuncional, con una superficie actual de 35.000 m², situada en una zona de reciente e importante edificación residencial, un complejo dotacional y recreativo que incluye las siguientes actividades: Una plaza de toros con un aforo para 6.000 espectadores, un zoco con una superficie común de 5.600 m² construidos, un hotel, actividades de ocio y recinto ferial para la celebración de las fiestas locales.

A tal efecto la nueva ordenación permite una altura de cuatro plantas para el uso hotelero en la citada parcela y el uso de estación de servicio.

En razón de la superficie total de exposición y venta al público, que no superará 4.000 m², la implantación comercial prevista se ajustará en su momento, al tramite concesión de la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comercia (LAGEC), regulada por la Orden 3323/1966, de 16 de abril, de la Consejería Economía y Empleo.

Para facilitar la implantación de una suficiente dotación de aparcamiento público dando satisfacción a la demanda previsible sin generar situaciones de congestión en calles colindantes, así como para ubicar parte de las actividades del recinto ferial, se ha ampliado la calificación multifuncional a una superficie de 8.300 m², no ocupada cuya calificación actual es de uso docente. También se ha incluido una ampliación del suelo de uso docente hacia el sureste quedando un suelo disponible de forma sensiblemente rectangular con unas dimensiones aproximadas de 47 por 88 metros, y una reducción por el suroeste ajustando el límite del uso docente al actual cerramiento del Instituto. Para no alterar la superficie global calificada para zona verde se ajusta la superficie de reducción de este uso por el sureste a la de ampliación del mismo por el suroeste.

Como consecuencia de las obras de urbanización del parque Juan Carlos I, actualmente en fase de remate, el tramo final del viario de acceso al auditorio y al aparcamiento del parque se ha ejecutado algo más al norte del trazado previsto en el Plan General. La regularización de la situación supone la ampliación de la reserva situada al sur del viario de 8.300 m² a 12.900 m², y la reducción de la reserva situada al norte de la superficie de 41.936 m² señalada en el Plan General a 35.000 m².

Modificación Puntual en el Ámbito de la manzana triangular

El objeto de la modificación de la manzana triangular ha sido reordenar la zona y variar su calificación pasando el uso predominante de comercial a residencial, sin variar su clasificación actual de Suelo Urbano.

Su ámbito de incidencia es el suelo vacante comprendido entre el límite del sector SUNP-R al noreste (Calle de Cataluña), el parque existente al oeste y el aparcamiento subterráneo del Bardo de la Indiana al Sur; tiene una extensión de 21.836 m².

El uso comercial anterior previsto en esa zona ha resultado inviable como consecuencia de los importantes cambios que se han producido en los hábitos y formas de compra, dando lugar a la promoción de centros comerciales de gran tamaño, y a la implantación de uno de estos centros en Parla con una influencia importante sobre esta parte del municipio.

Mediante el cambio del uso predominante efectuado, de Comercial a Residencial, se potencia el desarrollo edificatorio de la zona, facilitando tras su reordenación, la integración del casco urbano con Parque Europa, nuevo barrio previsto para unos 5.000 habitantes, actualmente en fase de urbanización.

Se prevé que la modificación supondrá la realización de 165 viviendas, generándose un incremento residencial que requiere mayor dotación de espacios libres tal como señala el Art. 161, apartado 2 del Reglamento de Planeamiento. A tal efecto se ha calificado como zona verde una extensión total de 4.309 metros cuadrados de suelo dentro del propio ámbito, equivalente a 26 metros cuadrados por vivienda.

Mediante convenio urbanístico, suscrito entre el Ayuntamiento y la entidad titular del suelo lucrativo, se ha acordado el procedimiento para la ejecución de la urbanización y para la cesión de todo el suelo destinado a uso público, viales y zona verde.

Se ha reordenado la estructura viaria prolongando la del sector del SUNP-R en la zona más próxima a la Calle Cataluña. Al igual que en la zona inmediata del SUNP-R la edificación se presenta en forma de dos manzanas cerradas con una superficie total de suelo de 7.157 m². La altura de edificación es de cuatro plantas, y el fondo máximo es de 13 metros. Las zonas verdes y espacios libres se ubican en la zona de transición entre la tipología edificatoria de manzana cerrada y la de bloque abierto del barrio de la Indiana.

Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación N° 43:

La modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 43 se justifica como consecuencia del interés del Ayuntamiento de Pinto en conservar el actual trazado de la Cañada Real como medida para proteger los espacios de interés público. Este planteamiento se produjo en la sesión de Asamblea General de la Junta de Compensación de dicha UA-43, cuando había un Plan Especial que estaba ya aprobado. No obstante, la Junta de Compensación, dada la importancia de la consideración municipal, acordó la redacción de un Nuevo Plan Especial.

Para que los intereses de los afectados, el Ayuntamiento y los Propietarios de Unidad de Actuación, quedasen definidos, se acordó suscribir un Convenio Urbanístico que sentara las bases para el desarrollo de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la U.A-43.

El efecto fundamental por tanto, de la redacción del PERI es la exclusión del Ámbito de Unidad de Actuación de la superficie de la Cañada Real. Es decir, que los 102.760 m² de superficie total de la U.A-43 señalados en la Ficha Características de la U.A-43 del Plan General vigente pasan a ser 96.311 m², una vez excluidos los 6.449 m² de Cañada que resultaban afectados. La vía que el anterior PERI planteaba como calle de borde del Polígono sobre la Vía Pecuaria se internaliza y cambia su sección. Se proyecta como vía de tráfico rodado (enlace entre los distintos polígonos anexos dejando libre la sección completa de la Cañada (75 m).

La Modificación Puntual del PGOU en el Sector de la Tenería

La Modificación alcanza a varios ámbitos que se han clasificado como suelo urbanizable. En la zona de La Tenería como Sector propiamente dicho para uso residencial, y el resto de los ámbitos interiores y exteriores como Sistemas Generales adscritos al Sector Residencial, excepto el Parque Norte.

Las características de superficie de la Modificación son las siguientes:

| | |
|---|------------------------|
| - Zona Residencial de La Tenería | 513.953 m ² |
| - Superficie del Sector | 485.953 m ² |
| - Sistema General Interior de Zona Verde. | 28.000 m ² |
| - Sistemas Generales exteriores adscritos | 230.398 m ² |
| Sistema General Dotacional T-1 | 188.318 m ² |
| Sistema General de Zona Verde T-2 | 22.080 m ² |
| Sistema General Dotacional T-3 | 20.000 m ² |
| Total suelo urbanizable | 744.351 m ² |
| - Sistema General Zona Verde no adscrito (suelo urbano).. | 27.300 m ² |

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Protocolo y el Convenio Urbanístico suscrito con los propietarios del Sector, la Ordenación resultante de la Modificación tiene las características siguientes:

En la superficie del Sector Residencial se asigna una edificabilidad bruta de 0,40 m²/m², y una densidad bruta por terreno aportado de 40 viv/Ha, incluidos los sistemas generales externos adscritos, lo que comporta un aprovechamiento total de 297.740 m² construidos y de 2.977 viviendas.

Las viviendas y los aprovechamientos se distribuyen conforme se establece en el Convenio Urbanístico suscrito.

La cesión de Aprovechamiento Municipal es del 10% del total, debidamente urbanizado conforme señala el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 4184, con el nivel de urbanización que exige el artículo 72 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid.

El Cementerio Municipal actual queda definido en el Plan Parcial como futura zona verde con una superficie de 15.500 m², que no computa como superficies de espacios libres exigidos por el Reglamento de Planeamiento a fin de que cuando se clausure, una vez que esté en funcionamiento el nuevo Cementerio en el Sistema General T-1 Esparragal, se destine a este uso. Este Cementerio se clausurará en su día conforme regula la legislación vigente en esta materia (Decreto 124/1997 de 9 d octubre).

Respecto a las calificaciones de suelo en los ámbitos afectados cabe señalar:

- Que en el ámbito del Sector de la zona de La Tenería existen dos zonas con calificaciones específicas, independientemente de las protecciones genéricas descritas anteriormente.
- Una porción calificada de industria aislada existente, y constituida por diversas naves que por su carácter aislado son compatibles con su clasificación de suelo no urbanizable.
- Otra zona al Sur del Sector, colindante con la carretera MV4113, que el Plan General califica específicamente en su plano de usos pormenorizados como suelo socio-cultural-recreativo, perfectamente compatible con su clasificación de suelo no urbanizable, si bien en ejecución del Plan no ha tenido ningún tipo de desarrollo al no haberse efectuado edificación alguna, manteniendo los terrenos en la actualidad carácter agrícola.
- El resto de los ámbitos adscritos al Sector tienen la calificación de la protección específica que establecen los planos de clasificación.
- Por otro lado, la zona correspondiente al Parque Norte que el Plan General califica expresamente como zonas verdes y áreas peatonales en sus planos de usos pormenorizados, coincide con la realización posterior de su urbanización, constituyendo actualmente un parque completamente terminado. Ahora bien, el Plan General contenía un error pues lo calificaba como sistema general dotacional de suelo no urbanizable en otro plano. Esta circunstancia se ha subsanado a través de esta Modificación.

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA PARCELA DE LA FÁBRICA DE CHOCOLATES “LA COLONIAL”.

Señala la modificación el cambio en la catalogación actual del conjunto de la Fábrica de Chocolates “La Colonial”, y el cambio de calificación de industrial a residencial de la parcela donde se asienta.

Las nuevas áreas residenciales se ajustan a la aplicación de la ordenanza ZU-1 grado 2º, y se catalogan con nivel ambiental el edificio nº 27 del catálogo para su rehabilitación y uso de carácter dotacional, el edificio de ladrillo en el interior de la parcela, también a rehabilitar e incorporar como dotacional público y la chimenea de ladrillo, que potencia el conjunto como elemento singular.

Las cesiones al Ayuntamiento se concretan en 2.771 m² de nuevas zonas verdes y peatonales, 1.195 m² construidos de uso dotacional público.

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO DE LA UA-26 “LA FUNDICIÓN”.

La Modificación Puntual de la UA-26 se refiere a un ámbito situado en la zona urbana consolidada entre el casco y la Autovía de Andalucía (N-IV), que contempla el cambio de la calificación del suelo en esta zona de industrial a residencial.

El alcance de esta Modificación supone la transformación de 46.908 m² de suelo industrial en 24.874 m² de suelo residencial con una cabida de 525 viviendas y 45.000 m² construidos, y 5.000 m² de uso comercial.

El municipio, con independencia del 10% del Aprovechamiento Medio, obtiene 3.925 m² de suelo dotacional multifuncional, 7.182 m² de zonas verdes de sistema general, 3.849 m² de zonas verdes interiores y peatonales y 7.078 m² de suelos para reservas de protección acústica, viarias y de sistemas generales.

A su vez se establecen compromisos suplementarios en el Convenio suscrito al efecto entre la propiedad y el Ayuntamiento para la recuperación de plusvalías por parte de este último.

3. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

3.1.1 INTRODUCCIÓN

Pinto, como muchos municipios de la zona Sur metropolitana, presenta fuertes contrastes entre áreas con un indudable interés ambiental y la degradación producida por la actividad industrial, la poco cuidadosa explotación de los recursos naturales y diversos factores derivados de su carácter periurbano. Por ello es necesario ordenar el territorio de modo que se permita su aprovechamiento racional, para que no se reduzcan los recursos existentes o que, incluso puedan incrementarse.

El objetivo general de este trabajo es precisamente facilitar esta tarea, permitiendo el conocimiento de las características del medio físico de Pinto y valorando sus recursos naturales con el fin de permitir la ordenación de su uso, estableciendo restricciones y prioridades, de modo que la utilización sea la más adecuada a las características de cada recurso, posibilitando así su conservación.

Para la realización de este trabajo se han seguido las siguientes fases:

- Definición de los objetivos
- Recopilación de la información disponible
- Inventario del medio físico y biótico, mediante consultas bibliográficas, cartográficas, fotografías, aéreas, consultas a expertos y trabajo de campo en el término municipal.
- Tratamiento de la información y elaboración de los resultados.

Situación del término municipal

El centro del casco urbano de Pinto se encuentra situado en la latitud 40° 14' 35" N, longitud 03° 41' 57" y a 606 m sobre el nivel del mar. La superficie total del término es de 62,6 km².

La ciudad de Pinto está a 20 km hacia el Sur desde el centro de la ciudad de Madrid. El término municipal limita con los siguientes municipios -en sentido horario, comenzando desde el Norte-: Getafe, San Martín de la Vega, Valdemoro, Torrejón de Velasco, Parla y Fuenlabrada.

3.2 ANÁLISIS E INVENTARIO MEDIOAMBIENTAL

3.2.1 GEOLOGÍA

Encuadre regional y breve historia geológica.

Desde el punto de vista tectónico, el municipio de Pinto al estar incluido en la depresión del Tajo presenta:

- Un basamento rígido antiguo, que en profundidad presenta un conjunto de bloques hundidos.
- Una cobertura sedimentaria terciaria, con una fuerte tendencia a la subhorizontal -aunque en ocasiones puedan aparecer casi imperceptibles pliegues, como es el caso del Sinclinal de los Gózquez, en el Sureste del municipio, paralelo a la línea del resalte de yesos.

Las principales actividades extractivas en la región circundante de Pinto están ligadas a la explotación de arcillas -sepiolita, de la que Madrid es uno de los más importantes productores a nivel mundial, bentonita, etc.-, yeso y áridos -arenas y gravas de las vegas y terrazas de los ríos-.

El sustrato del término municipal de Pinto

Entre los materiales terciarios miocenos, ordenados de más antiguos a más modernos, tenemos:

- YM: yesos masivos, yesos especulares y margas yesíferas.
- M: margas grises, arenas micáceas, margas blancas y yesos laminares
- AM: arenas micáceas
- Y: nivel de yesos
- F: areniscas feldespáticas (Facies Madrid)

Dentro de los materiales pertenecientes al cuaternario, entre los más recientes, encontramos:

- C: coluviones, arcillas yesíferas, yesos, gravas, arenas y arcillas.
- A: aluviales de fondo de valle, arcillas yesíferas, arenas y arcillas.

Los materiales de origen cuaternario no son más que los originados por la denudación y arrastre de los anteriores. Encontramos los coluviones, C, en el Norte del municipio, como resultado de la erosión y arrastre de los M desde el resalte geomorfológico, y los A, junto a los cauces de los arroyos, como resultado de los procesos de arrastre y deposición de estos agentes.

Las facies detríticas de borde (F: areniscas feldespáticas de la Facies Madrid)

Están constituidas por arcosas feldespáticas provenientes de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos de la Sierra de Guadarrama. En Pinto se enriquecen con lechos arcillosos, aunque a veces alternan con arenas de granulometría gruesa. Sólo se encuentran en el extremo Noroeste del municipio.

Las facies intermedias (AM: arenas micáceas, M: margas grises arenas micáceas, margas blancas y yesos laminares)

Son materiales de origen mixto entre las formaciones arcósicas de borde y las formaciones químicas centrales, por lo que alterarán los terrenos con predominancia de arenas con aquellos de materiales formados por precipitación iónica, que son los que aportan una mayor salinidad al terreno.

En Pinto encontramos en el Oeste del municipio las arenas micáceas grises (AM) que contienen una fuerte proporción de biotitas -mica negra procedente de los granitos- que oscurecen los tonos grisáceos, dando en ocasiones verde oscuros. También aparece moscovita, en menor cantidad. Del mismo modo, como también ocurre en los terrenos M situados al Oeste del escarpe de los yesos, encontramos arcillas verdes con montmorillonita, sepiolita, dolor sílex, etc., con intercalaciones de arenas micáceas finas. El contacto entre las arcosas (F) y estas arenas resulta de difícil localización debido a la similitud que presentan los suelos que se desarrollan sobre ellas.

Al Este de la línea delimitada por el Arroyo de los Prados, las arenas micáceas alternan niveles margosos rosados y calizas impuras (M) y, en la parte superior, aparece un nivel de y muy fino y coherente. El cambio lateral de facies da lugar al escarpe morfológico que discurre paralelo a este arroyo a una distancia algo superior a un kilómetro hacia el Sureste. Es importante destacar el gradiente que existe en dirección Noreste -hacia donde se situaba el centro de la cuenca- enriquecimiento de materiales químicos, por lo que progresivamente, si avanzamos en esa dirección, aparecen margas blancas con niveles alternantes de yesos pulverulentos, que dan una tonalidad blanquecina.

En cuanto a la procedencia de los depósitos arenosos que se encuentran en los terrenos terciarios M y AM existen diversas hipótesis, pero la más admitida actualmente es la que explica su presencia a partir de la existencia de un antiguo río Manzanares que discurría sobre el Culebro-Arroyo de los Prados-Guatén, con lo que sería un afluente directo del Tajo. Hace unos 400.000 años, a mediados del Pleistoceno, el antiguo Manzanares abandonaría el término de Pinto iniciando su curso hacia el Jarama por una captura de un afluente de este último río, lo también explica la curva hacia el Este que realiza el Manzanares a la altura de Perales del Río.

Las facies centrales (YM: yesos masivos, yesos especulares y margas yesíferas)

Como facies centrales se consideran los materiales depositados en el centro de la cuenca donde predominó la sedimentación química. Los yesos constituyen una formación masiva, pequeñas intercalaciones de margas yesíferas (YM). En general, los yesos afloran en masas sacaroideas o en agregados de grandes placas especulares.

Esta formación se sitúa en la parte central y norte de Pinto, y a ella se le han superpuesto los dos grupos de materiales del cuaternario, que se han denominado C y A.

Los materiales cuaternarios (C: coluviones, arcillas yesíferas, yesos, gravas, arenas y arcillas, A: aluviales de fondo de valle, arcillas yesíferas, arenas, arcillas.)

Los conos de deyección y coluviones del Noreste del municipio (C) tienen unas características litológicas muy similares a los materiales de los que provienen, los materiales M que, como acabamos de señalar, en el Norte contienen una alta proporción de materiales de origen químico.

Por su parte, los amplios fondos de valle originados por la acción de los Arroyos Culebro y de los Prados se rellenan por materiales finos como las arcillas yesíferas, arcillas y arenas arcillosas (A). A veces son difíciles de distinguir de los materiales colindantes, pues al existir poca pendiente el aumento progresivo del suelo impide un contacto brusco.

Características Geotécnicas

El estudio de las características físicas y mecánicas del suelo, es una cuestión clave para su posterior ordenación y utilización.

En el mapa geotécnico (GME, 1976: Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid, E. 1/100.000. Getafe, hoja 10-12) se clasifica el sustrato en cinco categorías en cuanto a sus condiciones constructivas: muy favorables, favorables, aceptables, desfavorables y muy desfavorables. El territorio ocupado por el término de Pinto contiene terrenos solamente de dos grupos favorables y desfavorables.

Terrenos con características constructivas favorables (F)

Se corresponden con los terrenos denominados F y AM en el mapa litológico (arcosas de la Facies Madrid y arenas micáceas). Su capacidad de carga es media y los asentamientos también se califican como medios. La permeabilidad es variable, ligada a la existencia de zonas más o menos arcillosas. A medida que en las arenas aparece una mayor proporción de fracciones finas empeora la calidad del terreno para base de carreteras. En ocasiones pueden aparecer sulfatos.

Terrenos con características constructivas desfavorables (D)

En general los principales problemas en la zona se centran en que los sulfatos presentan fenómenos de expansividad y agresividad -por lo que en construcciones se recomienda el empleo de hormigones sulforresistentes y, por otro lado, algunas de las arcillas de las vaguadas pueden tener una elevada plasticidad, por lo que su capacidad portante es baja. Las arcillas verde-grisáceas existentes en el término tienen unos grados de expansividad calificados como críticos y muy críticos en los ensayos. “Ello se traduce para el constructor en mejorar las cimentaciones, estabilizar el terreno con cal y tener un especial cuidado con las variaciones de humedad o nivel de las aguas. Por otra parte, realizar amplias aceras y situar el arbolado o jardines, con riego a una cierta distancia de los edificios son cuestiones urbanísticas muy a tener en cuenta”.

DI - Corresponden a los marcados como M en el mapa litológico. Los problemas constructivos se centran en la heterogeneidad litológica, el presentar una capacidad de carga media, con posible presencia de sulfatos o aguas selenitosas y un drenaje deficiente.

D2 - Corresponden a los marcados como Y en el mapa litológico. Los problemas constructivos se centran en tener capacidad de carga media con presencia de sulfatos o aguas selenitosas y posible existencia de asientos bruscos -posibles disoluciones de los yesos-.

D3 - Corresponden a los marcados como A en el mapa litológico. Tienen una capacidad de carga de media a baja, los asentamientos son medios o elevados y los principales problemas están asociados a la proximidad del nivel freático a la superficie.

D4 - Corresponden a los marcados como YM en el mapa litológico. Estos terrenos, además de los problemas constructivos de capacidad de carga media con presencia de sulfatos o aguas selenitosas y posible existencia de asientos bruscos, tienen un drenaje deficiente. Aunque la capacidad de carga cuando se presenta como yeso-roca es alta, en general aparecen mezclados con margas, en forma pulverulenta más o menos compacta. Los abundantes sulfatos suponen un problema por su ataque a los aglomerantes hidráulicos comunes.

D6 - Corresponden a los marcados como C en el mapa litológico. Presentan una capacidad carga baja, y una importante heterogeneidad litológica. Los asientos son medios o elevados y la presencia de sulfatos también supone un importante factor negativo.

En cuanto a los movimientos sísmicos, el territorio del término municipal de Pinto es considerado de baja sismicidad, con una magnitud esperable de terremotos menor que VI en la escala de Richter. Por ello “no es necesario adoptar sistemáticamente medidas especiales en la construcción por factores sísmicos a excepción de las obras singulares como centrales térmicas, viaductos, grandes edificios, etc.”

Explotaciones mineras

Los principales recursos mineros actuales de Pinto se centran en dos arcillas especiales la sepiolita y la bentonita. La sepiolita, de la que Madrid es el principal productor mundial y recursos evaluados suponen el 70% de los recursos mundiales, es un silicato de magnesia con estructura reticular fibrosa, con gran porosidad -flota en el agua-. Por su parte, la bentonita, denominada antiguamente “tierra de Batán”, pertenece al grupo de las montmorillonitas -silicatos de aluminio, magnesio y calcio y, en algunos casos, hierro-, y tiene una estructura reticular plana.

La explotación más reciente de bentonita es la denominada “Minor-Pinto II” (nº de concesión CE 2623) de la empresa Minas de Gádor S.A. Se sitúa en los parajes denominados Cerro de la Piedra y El Arenal, en las proximidades de la cárcel de Valdemoro. Este depósito, en el que se reinició recientemente su explotación tras estar abandonada el periodo 1983-93, se compone de cuatro niveles de bentonita superpuestos, con espesor mínimo de 1 metro. La producción de 1994 fue de 4.500 t, y la estimada para 1995 de 21.450 t. En la actualidad parece haberse abandonado nuevamente la explotación.

Del mismo modo, se encuentran en el término municipal de Pinto dos concesiones mineras, una para sepiolita-bentonita (“Parla”, CE 2763, empresa Sepiol S.A.) y otra para bentonita (Minor-Valdemoro, CE 2616, empresa Hefrán S.A.), eventualmente explotables en terrenos de Torrejón de Velasco y Pinto.

3.2.2 CLIMATOLOGÍA

Clasificación agroclimática

El término municipal de Pinto se puede clasificar del siguiente modo desde el punto de vista agroclimático, según la clasificación de J. Papadakis, que permite establecer, a partir de parámetros climáticos sencillos, el espectro de cultivos de un área dada.

Tipo de invierno: av (avena fresco)

Tipo de verano: 0 (arroz)

Régimen térmico: CO/TE

Régimen de humedad: Me (mediterráneo seco)

Lluvia lavado: 143

Índice anual de humedad: 0,50

Tipo climático: Mediterráneo continental templado.

En estas condiciones -y sin tener en cuenta otros condicionantes como el sustrato, o la disponibilidad de agua para regadío-, son posibles los siguientes cultivos: cereales para grano de invierno -trigo, cebada, avena- y primavera -arroz, maíz, sorgo-, en siembra otoñal o primaveral, tubérculos -patata, batata-, cultivos industriales -remolacha azucarera, fino, girasol, soja, colza, tabaco-, hortalizas de hoja o tallo -col, lechuga, espinaca-, de fruto -sandía, melón, calabaza, berenjena-, de flor -alcachofa, coliflor-, raíces o bulbo -ajo, cebolla, puerro, zanahoria-, frutales de pepita o hueso -manzano, peral, cerezo, ciruelo-, de fruto seco -almendro, nogal-, vid y olivo.

En cuanto a la potencialidad agroclimática de Pinto, el índice de Turc para el secano es de 9,9 y de 44,2 para el regadío, lo que equivale a una productividad de materia seca de 6 Tm/ha/año para el secano y 26,5 Tm/ha/año para el regadío. En otras palabras, el incremento de productividad pasando de secano a regadío, teniendo sólo en cuenta los datos climáticos, sería de un factor de 45.

3.2.3 SUELOS

Los suelos son sistemas naturales muy complejos, con una dinámica propia. Son resultado de múltiples procesos físicos, químicos y biológicos que actúan sobre unos factores previos, de los que el material geológico quizá sea el primordial. Es por ello que los esquemas de tipos de suelos que se adjuntan a continuación tienen una gran relación con el mapa litológico.

Según el Mapa de Estados Erosivos de la Cuenca del Tajo, en el que se utiliza la ecuación universal de pérdida de suelos, USLE -que tiene en cuenta factores como la fuerza de la lluvia, erosionabilidad del suelo, longitud de las pendientes, inclinación de las laderas, tipo de cultivos y prácticas de cultivo-, la erosión en Pinto tendría las siguientes magnitudes:

- zona al Oeste de la N-IV: pérdidas de suelo escasas, entre 0 y 5 t/ha año
- zona al Este de la N-IV: pérdidas de suelo altas, entre 50 y 100 t/ha año.

Hay que decir que el estudio es muy grosero -está realizado a escala 1:400.000-, por lo que cabrían múltiples matizaciones a estos datos. Sin embargo sí que es cierto que en la zona occidental los terrenos son mucho más llanos mientras que en el oriente del término existen mayores pendientes y los cultivos como el olivo y vid -concentrados en el Este del municipio- originan serios problemas de erosión en los suelos por dejarlos desprotegidos durante todo el año. Del mismo modo, el principal problema del cereal con respecto a la pérdida de suelo es el periodo de tiempo que éste queda desprotegido, y más cuando se deja en barbecho.

Aunque no existen datos de contaminación de suelos por actividades industriales, se puede suponer que existen problemas puntuales de contaminación de suelos de origen industrial en distintas zonas -como los polígonos de Pinto-. En la mayoría de los casos se deben a fugas subterráneas de depósitos, vertidos de productos contaminantes sobre el terreno y a los lixiviados de vertederos legales.

Potencialidad de uso agrícola de los suelos

Cada tipo de suelo, tiene una diferente capacidad potencial de uso agrícola. Atendiendo este criterio podemos establecer la siguiente distribución:

De las cinco clases contempladas de capacidad potencial de uso agrícola de los suelos -A, B, C, D y E, ordenadas de mayor a menor productividad-, en el término de Pinto encontramos suelos de las clases B, C y E, según la siguiente distribución y características:

Capacidad de uso B

Los suelos de esta clase tienen una capacidad de uso elevada, aunque con pequeños problemas -drenaje, textura, erosión, etc.- , y son, por tanto, susceptibles de utilización agrícola moderadamente intensiva (esta clase se corresponde con la Clase III y los peores suelos de la Clase II de la clasificación americana).

En Pinto encontramos los denominados en el esquema B, suelos con una capacidad agrícola alta, pero con ligeras limitaciones en cuanto a erosión y, en menor cuantía, en cuanto a las características físicas del suelo. Aunque el riesgo de erosión es ligero o moderado, el grado de erosión es ligero o muy ligero, gracias a las reducidas pendientes. Se corresponden con los suelos definidos como Cambisoles C1.

Capacidad de uso C

Las limitaciones, aún siendo similares a las de la clase B, son de una intensidad mucho mayor -problemas de drenaje, salinidad, de texturas descompensadas, etc.- por lo que la capacidad de uso es mediana, los rendimientos menores que en la clase anterior y la explotación debe ser muy cuidadosa (esta clase C se corresponde con la Clase IV americana y es la última de las clases "realmente cultivable" -esto es, cultivables con buena rentabilidad-).

En Pinto encontramos las siguientes categorías en cuanto a su uso potencial agrícola:

- C1: son suelos donde sus mayores limitaciones provienen de la erosión y, en menor grado, de la estructura de física del suelo. En Pinto aparecen sobre pendientes entre el 2 y 16% y con riesgos de erosión hasta muy elevados, aunque en general el grado de erosión se puede calificar como moderado o ligero. Coinciden, grosso modo, con los que hemos descrito como Regosoles R2.
- C2: similar al anterior, pero los problemas de productividad están relacionados, además de con la erosión y la estructura física, con la hidromorfía. Las pendientes son menores del 8% y tanto el riesgo como el grado de erosión son ligeros.
- C3: la limitación más importante de estos suelos es su reducido espesor, teniendo también importancia la erosión que sufren. En Pinto los encontramos en el Sur del municipio, sobre los Leptosoles L4, con pendientes del 2 al 8% y un riesgo y grado de erosión elevado.
- C4: También son suelos donde el principal limitante de su productividad es la erosión, pero tiene una gran importancia el reducido espesor de sus horizontes. En Pinto los encontramos al Noreste del municipio, sobre los Regosoles RI, con pendientes importantes (entre 16 y 30%) y con riesgos y grados de erosión de moderados a elevados.

Capacidad de uso D

Estos suelos presentan restricciones de uso muy grandes debido al número e intensidad de las limitaciones que experimentan, de tal forma que, como recomendación general, el uso agrícola salvo casos excepcionales, debe quedar anulado, siendo sustituido por otros usos alternativos como pastizales, reservas naturales, bosques, etc. Esta clase coincide con las V, VI y VII del sistema americano.

En Pinto encontramos las siguientes categorías en cuanto a su uso potencial agrícola:

- D1: Aquí las severas limitaciones a la productividad están determinadas por la erosión, y en menor medida por la pendiente. Las pendientes oscilan entre el 8 y 30% y el riesgo de erosión es elevado. En Pinto los encontramos al Norte del municipio, coincidiendo con los Leptosoles 1-3.
- D2: Nuevamente el factor más importante para la baja productividad del suelo es la erosión, pero también influye el escaso espesor de los horizontes superficiales. En Pinto ocupan todo el oriente, sobre los Leptosoles L2, con pendientes del 8 al 30% y riesgo y grado de erosión elevado.
- D3: El factor limitante principal es el reducido espesor del suelo. En Pinto se sitúan sobre los Leptosoles L4, al Sur del municipio y, aunque presentan riesgos de erosión moderados, tienen un grado de erosión elevado.

- D4: Estos suelos tienen su mayor limitante en su escaso espesor así como en la fuerte salinidad. Se sitúan sobre los Leptosoles LI, en los yesos existentes al Norte del casco urbano. Aunque las pendientes son reducidas (2 al 8%), tanto el riesgo como el grado de erosión son elevados.

3.2.4 HIDROLOGÍA

Hidrología superficial

Los únicos cauces de alguna entidad en el municipio son el Arroyo Culebro y el Arroyo de los Prados. El arroyo Culebro bordea todo el Norte del término municipal, discurriendo desde los 611 m sobre el nivel del mar en el lado Oeste, hasta los 556 m a su salida del municipio, por el Este. Por su parte, el arroyo de los Prados atraviesa el municipio de Suroeste a Noreste, confluyendo en el Arroyo Culebro poco después de que éste haya rebasado el polígono industrial de Las Arenas. Ambos arroyos están poco encajados, incluso el de Los Prados carece de un cauce claramente definido en buena parte de su recorrido.

Cabe destacar lo poco marcado de los valles en todo el municipio y, por tanto, de las líneas de flujo superficial. Así, a menudo es difícil distinguir el cauce del Arroyo de los Prados del resto del territorio, mientras que el lugar físico por donde discurre el Arroyo Culebro a menudo se detecta más fácilmente por la escasa vegetación que se acompaña -árboles en el Oeste, carrizos en el Este- que por la orografía. De hecho, en algunos mapas antiguos y en fotografías aéreas es posible distinguir la ubicación de algunas lagunas y zonas cuasi endorreicas en los márgenes del Arroyo Culebro y, en parte, en el de Los Prados.

Tampoco es continuo el flujo de agua, dada la escasa precipitación y lo reducido de la cuenca que drenan cada uno de estos arroyos. El aporte medio del Arroyo Culebro se estima en 13 Hm³/año.

Hacia el Este del resalte geomorfológico, el drenaje se realiza en esta misma dirección, siendo la mayor parte de los flujos recogidas por el arroyo de la Vega y el arroyo de Espartinas.

El drenaje se realiza sobre todo por filtración o percolación en las zonas correspondiendo a arenas, limos y depósitos cuaternarios, mientras que predomina la escorrentía superficial o las áreas ocupadas por margas y yesos. Las filtraciones de agua tienen una gran importancia en cuanto a la contaminación de los acuíferos cuaternarios próximos a los arroyos, donde los materiales presentan una gran permeabilidad y una gran cercanía del nivel freático a la superficie, como se señala al hablar de la hidrología subterránea.

Tanto el Culebro como el Arroyo de los Prados se encuentran fortísimamente contaminados. El arroyo de los Prados está afectado por el polígono industrial de las Arenas y por los antiguos basureros del Sur del casco actual, dando lugar a un gran foco de contaminación y degradación paisajística. El Culebro, por su parte, recibe vertidos de varios términos municipales, pero el más grave es el que se produce justo al entrar en Pinto, cuando recibe los vertidos sin depurar del polígono industrial Cobo Calleja.

En la Confederación Hidrográfica del Tajo no se realizan análisis de las aguas del Arroyo Culebro desde marzo de 1994. La media de estos datos para los últimos cinco años en los que se han analizado muestras se indican en la siguiente tabla :

ÍNDICE DE CALIDAD

| | | |
|----------|-----------------------|---------|
| GENERAL | DB05 | OXÍGENO |
| DISUELTO | SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN | |
| (ICG) | | |
| 41 | | |
| 210,9 | 0,19 | |
| 139,4 | | |

El índice de Calidad General, ICG, se obtiene matemáticamente a partir de una fórmula de agregación que integra 23 parámetros de calidad de las aguas. Su valor se sitúa a entre 0 y 100, siendo las peores aguas las que tienen un índice inferior a 50. El Arroyo Culebro presenta un valor de 41 para el periodo indicado, lo que implica prácticamente la imposibilidad de utilizar el agua para ningún uso.

La Demanda Bioquímica de Oxígeno a los cinco días, DBO5, expresa el contenido de materia orgánica oxidable que contiene el agua. Cuanto mayor sea su valor peor será la calidad del agua en ese tramo. Valores superiores a 10 mg. pueden considerarse altos. La media en el Arroyo Culebro durante los últimos años multiplica por 20 este nivel.

El Oxígeno Disuelto es un parámetro muy importante para la evaluación de la calidad de las aguas. Valores altos expresan buena calidad, sobre todo en relación con la posibilidad que ofrece el tramo para albergar vida de peces, mientras que valores por debajo de 4 mg/l. se pueden considerar no aconsejables. En el caso del Culebro sus valores medios están 20 veces por debajo de este nivel, lo que hace prácticamente imposible la vida de los peces.

Los Sólidos en Suspensión expresan las impurezas que el agua arrastra, sobre todo en situaciones de crecidas. La excesiva turbidez impide la vida de los peces y desaconseja el consumo de agua, por lo que valores por encima de 100 mg/l no son aconsejables.

En el PGOU vigente de Pinto, se propone “dotar de caudal al Arroyo Culebro bombeando agua de las depuradoras del Manzanares”, pero hasta la fecha esto no se ha llevado a la práctica.

Por último, señalar que no existe en la Configuración Hidrográfica del Tajo -ni en ningún organismo público de los que se han consultado- una cartografía o delimitación de los cauces que pueden ser considerados como tales a los efectos de delimitación del dominio público. En todo caso, siempre se remite a la Ley de Aguas, en la que se señala que todas las aguas son de dominio público y donde se considera cauce a toda corriente natural, tanto permanente como discontinua, incluyendo torrentes y cursos de agua muy ocasionales.

Hidrología subterránea

El área ocupada por el municipio de Pinto se define en el Mapa de Calidad Química de las Aguas Subterráneas de Madrid como zona de información escasa o nula, pero es posible inferir, a partir de los datos de zonas aledañas de características similares los siguientes datos (referidos a la potabilidad del agua):

| | CLORUROS | NITRATOS | SULFATOS | TOTAL SÓLIDOS DISUELTOS | DUREZA (en OF) |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|-------------------------|----------------|
| Valores (estimados) en Pinto | >100 | >50 | 400-1.000 | 1.000-3.000 | >10 |
| Valor orientativo de calidad -CAE | 25 | 25 | 25 | 750 | 15 |
| Máximo tolerable (CAE) | 350 | 50 | 400 | 1.500 | |
| Máximo conveniente (OMS) | 200 | 30 | 200 | 500 | 10 |
| Máximo admisible (OMS) | 600 | 45 | 400 | 1.500 | 50 |

Datos en partes por millón.

Hay que tener en cuenta que las aguas correspondientes al terciario evaporítico son las de peor calidad de la Comunidad de Madrid, por su alto contenido en sales. En el caso de Pinto, los niveles de sales en las aguas se sitúan en niveles próximos o por encima de los máximos tolerables para la potabilidad -en ocasiones muy por encima de estos niveles, como es el caso del contenido de sulfatos-. Según otras fuentes, el total de sólidos disueltos en las aguas subterráneas de Pinto se sitúa por encima de los 3.000 mg/l, incluso superando los 6.000 mg/l. En todo caso, sería necesario distinguir entre las aguas subterráneas del Oeste y Sur del municipio, de mejor calidad, y las del oriente, menos abundantes y de peor calidad, aunque se dispone de datos comparativos.

La región en la que se incluye el término de Pinto es considerada hidrogeológicamente como “área principalmente sin acuíferos”. La principal excepción son los acuíferos permeables por porosidad en superficie, correspondientes a los depósitos cuaternarios superficiales de los arroyos Culebro y de los Prados. Estos acuíferos aluviales presentan una potencia de 5 a 20 funcionando como acuíferos libres, estrechamente conectados con el cauce.

Desde el punto de vista hidrogeológico, el Este del municipio se clasifica como de “predominio de áreas impermeables en superficie, favorables en principio al vertido”, lo cual explica, desde esta óptica hidrogeológica, la presencia de un enorme vertedero de RSU en el municipio y prevista su ampliación.

Las menores posibilidades de acuíferos se dan en la zona oriental, a partir del resalte morfológico de los Yesos y en la zona Norte ocupada por los yesos masivos. Por el contrario, mayores posibilidades de encontrar agua se producen en los aluviones del cuaternario y en la zona noroccidental, la correspondiente a la facies Madrid, de arenas del terciario. Sin embargo, hay que señalar que en éste último caso los acuíferos están limitados en su base por las facies de transición que se encuentran bajo ellos.

Además de estos datos, hay que reseñar el importante número de pozos existente en el Sur y Oeste del municipio -la mayor parte en un avanzado estado de abandono-, en los que el agua se encuentra a un nivel bastante superficial, contradiciendo en parte la afirmación sobre las escasez de aguas subterráneas en estas zonas.

Según datos de la confederación hidrográfica, existen en el municipio casi 150 pozos, de los cuales apenas 14 se encuentran en uso, siendo el agrario el principal de ellos. El origen de estos pozos hay que buscarlo en la presencia del acuífero terciario de Madrid, cuyo mayor exponente en la zona es precisamente el afloramiento en superficie de sus aguas a través del Arroyo del Culebro, (que no es sino una manifestación exorreica del acuífero), así como en la diversa toponimia que nos habla de un territorio plagado de lagunas hoy desecadas (Lagunas de Paria, Charcas de Tejero, etc....)

Otro factor a tomar seriamente en consideración, pensando en las aguas tan contaminadas que arrastran los arroyos, es que las arenas que existen en Pinto recubriendo las arcillas son buenas transmisoras de estas aguas hacia otras zonas del acuífero, por lo que los problemas de contaminación se trasladan a los regadíos -y por tanto a los alimentos- y a los demás usos del agua.

3.2.5 VEGETACIÓN Y FLORA

Vegetación

El piso bioclimático del término municipal de Pinto corresponde al mesomediterráneo -T media anual entre 12° y 16° templado -suma de las mínimas de los tres meses de invierno entre 3° y 7°- seco -precipitación entre 350 y 600 mm/año-. Desde un punto de vista corológico, Pinto se encuentra en la provincia Castellano-maestrazgo-manchega, sector Manchego, distrito Sagrense. En estas condiciones la vegetación potencial que le corresponde es, en términos generales, el encinar manchego (Asociación Bupleuro-Quercetum-rotundifoliae).

Sin embargo, aunque la vegetación potencial de buena parte del territorio sería el encinar, en función fundamentalmente de la disponibilidad de agua, se podrían observar otros tipos diferentes de vegetación climática, a saber:

- Encinar manchego, en la mayor parte de los terrenos.
- Matorrales sobre yesos cristalinos.
- Bosques de ribera, pertenecientes a la serie riparia basófila mediterránea, siendo sus principales representantes a las olmedas, saucedas y tarayales, en los márgenes de los cauces.

Sin embargo, la situación en Pinto es muy diferente de la potencial, por la fortísima modificación que ha sufrido su medio natural, y en especial, la vegetación. La mayor parte de la superficie del término municipal está ocupada por los campos de cultivo y por los terrenos urbanizados. De hecho, en todo el término municipal no hay ningún espacio que merezca el nombre de bosque, y sólo pueden ser encontrados árboles aislados, la mayor parte de ellos plantados. Los mayores grupos de árboles están constituidos por los olivares -algunos de gran extensión- y los que se encuentran en los parques urbanos.

Entre las especies de árboles que se encuentran dispersas con más frecuencia por la campiña de Pinto están el almendro -en las lindes de los campos y en la proximidad de viviendas rurales-, la falsa acacia (Robinia pseudacacia, una especie no autóctona, pero ampliamente distribuida en alrededores de pozos y viviendas), el olmo (Ulmus pumila), y algunas higueras.

Reseña sobre la vegetación en la ciudad.

En un término municipal tan deforestado como el de Pinto, los árboles existentes en la ciudad cobran mayor importancia, por lo que centraremos en ellos esta reseña. Puede afirmarse que, a excepción de los olivos cultivados en parte del término municipal, las principales masas o ejemplares arbóreos se encuentran en los Parques Urbanos de Pinto, entre los que destacan Parque Central del Egido, Parque Norte, Parque Fuster y el recientemente inaugurado Parque Sur (Juan Carlos I).

En el siguiente capítulo, dedicado a la fauna de Pinto, se darán breves indicaciones sobre las especies más típicas que podemos encontrar en la ciudad, muchas de las cuales encuentran ligadas, precisamente, a la existencia de parques y espacios arbolados como los citados.

Entre las especies arbóreas que podemos encontrar en los parques y calles de Pinto, ordenadas de forma aproximada según el criterio de mayor a menor frecuencia, tenemos: Olmos (principalmente *Ulmus pumila*), Pino carrasco (*Pinus halepensis*), negundo (*Acer negund*), plátano (*Platanus hispanica*), sauce llorón (*Salix babylonica*), álamos y chopos (*Populus alba* P. *nigra*), árbol del paraíso (*Eleagnus angustifolia*), falsa acacia (*Robinia pseudacada*), árbol del amor (*Cercis siliquastrum*) ciprés (*Cupresus* sp.), cedros (*Cedrus* sp.), catalpa (*Catalj bignonioides*), encontrándose también ejemplares de especies como almendro, olivo, encina alcornoque. En el nuevo Parque Sur, junto a zonas de arbustos mediterráneos y extensas masas, de césped, encontramos algunas especies arbóreas exóticas como palmas excelsas, palmer de dátiles, o castaños de indias.

En general, salvo en parques como el del Egido de la Fuente, el Parque Oeste o en algunos bulevares urbanos, los árboles son bastante jóvenes, en ocasiones plantados hace uno o dos años.

3.2.6 FAUNA

La reducida superficie ocupada por la vegetación natural, muy patente en todo el término municipal -en una altísima proporción el suelo no urbano está ocupado por monocultivos, bien sea de cebada, trigo, olivo o vid, tratados con herbicidas o arados para evitar el desarrollo otras plantas- junto al empobrecimiento y degradación de las masas de vegetación natural que todavía persisten, tiene una repercusión inmediata sobre la calidad de los espacios vitales para la fauna, incidiendo así sobre los niveles poblacionales de las distintas especies.

Sin embargo, también hay que destacar un importante grado de adaptación a los ambientes altamente antropizados por bastantes especies.

Otro factor importantísimo para entender las características de la fauna en Pinto es la escasez de masas forestales y de zonas húmedas, así como la fortísima contaminación de los cauces. Como ya se ha señalado, algunos parámetros de las aguas del arroyo Culebro superan, nada menos que en un factor de 20, los límites máximos para que sea posible la vida de peces en ellas.

Los principales hábitats para la fauna que se pueden distinguir en el término municipal de Pinto son:

- Secanos de cereal o barbechos (estepas cerealistas)
- Pastizales esteparios y retamares.
- Mosaico de secanos y olivar, viñedo y almendral
- Arroyo Culebro y zonas adyacentes (y otras zonas húmedas como pozos, arroyo de los Prados, etc.)
- Medios no urbanos fuertemente antropizados (vertederos, antiguas canteras...)
- Medio urbano

3.2.7 FISIOGRAFÍA Y PAISAJE

En el mapa fisiográfico de Madrid el territorio de Pinto se califica, en su parte occidental, como de "vegas superiores y depresiones convergentes con las vegas", mientras que el área oriental está incluida en la "Campaña sensu stricto en la Cuenca o Fosa del Tajo". La principal característica de la campaña sería la de ser una llanura alomada en la que dominan los cultivos de secano, mientras que las "vegas superiores" son territorios bastante planos con un nivel freático subsuperficial. Sin embargo, por ser esta delimitación demasiado grosera, se aborda una reseña más detallada de la fisiografía y paisaje del término municipal.

La altura máxima del término municipal la encontramos en los 667 metros del cerro Cabeza Fuerte, mientras que la cota más baja se sitúa en el extremo Norte del municipio, a la salida del Arroyo Culebro del término municipal, donde la altura sobre el nivel del mar es de 556 m, a poco más de tres kilómetros del citado cerro. Por tanto, la morfología general del término municipal es llana, en especial en su mitad occidental, y en pocos lugares cabe encontrar fuertes pendientes. Éstas se sitúan, principalmente, en el cuadrante nororiental, que es donde se encuentran simultáneamente los dos puntos citados, el más alto y el más bajo.

La morfología de un territorio viene condicionada, sobre todo, por sus relieves más elevados y por las cuencas y valles de los ríos. En el caso de Pinto, el principal relieve es el escarpe de los yesos -o resalte geomorfológico- del que ya se habló en la descripción geológica, y que apenas se levanta 60 metros sobre los terrenos adyacentes. Al oriente del resalte se sitúa la unidad que en el mapa fisiográfico citado se denomina "Campaña sensu stricto en la Cuenca o Fosa del Tajo". Por su lado, los valles de los principales cauces, Culebro y de los Prados -que junto al terreno bastante llano que queda entre ellos dan lugar a la unidad llamada en el mismo mapa 'vegas superiores y depresiones convergentes con las vegas'- son valles muy abiertos, en los que en ocasiones es difícil distinguir el lugar hacia el que vierten las aguas.

Así, el Arroyo Culebro, en su recorrido por todo el límite Norte del municipio, desciende 15 metros en un trayecto de unos 10 km. Por su parte, en los alrededores del arroyo de los Prados al Sur del casco urbano, se forma un amplio valle con una escasísima pendiente, originando una zona con difícil salida de escorrentía, casi endorreica. De hecho, el Arroyo de los Prados apenas si desciende un total de 5 m en un recorrido de más de 3 km.

El medio construido

Aunque el casco urbano es relativamente compacto y no existen urbanizaciones desmembradas de él, la abundancia de construcciones y polígonos industriales es muy notable y se encuentran más dispersos por el territorio -Mateu Cromo, El Carcajal, Pinto-Estación, Las Arenas, Área Empresarial Andalucía, en construcción, etc.- con una mayor densidad en cuadrante Noroeste del municipio y alrededor de las diferentes vías de comunicación. Alguno de estos elementos, como los depósitos de Butano situados en el extremo noroccidental, son visibles desde la mayor parte del territorio.

Algunos resaltes de carácter antrópico

Dado el relieve predominantemente plano del terreno, cualquier elemento que sobresalga tiene un importante impacto visual. Este es el caso de bastantes elementos de origen antrópico entre los que destacan:

- El vertedero de inertes -y el campo de motocross adyacente- situado en la zona más visible del resalte geomorfológico desde el casco urbano y elevándose sobre la altura del propio resalte, por lo que su impacto visual es muy grande.
- Diversos montículos de inertes y escombros, entre los que destacan el situado a poco más de un kilómetro del centro de Pinto sobre el propio Arroyo de los Prados, al sudoeste del municipio -en la actualidad algo recuperado, con unas escasas instalaciones para meriendas y un campo de tiro al plato- y otros dos ubicados al Sur del municipio, en las proximidad de la salida de la N-IV.
- El vertedero de residuos sólidos urbanos, situado al oriente del municipio, no visible desde el casco urbano, pero de una importante extensión y magnitud.

Entre los hitos paisajísticos más importantes situados fuera del término, pero visibles desde él, se pueden señalar:

- Cerro de los Ángeles, hito importante que se ve prácticamente desde todo el territorio de Pinto, situado sobre un cerro testigo.
- Cerro Cantueña, en terrenos de Parla.
- Vertedero de inertes de Getafe, junto al Arroyo Culebro, originando una importante degradación paisajística.
- Cementera de Valderribas, situada en lo alto del páramo, a unos 18 km de distancia del casco urbano.
- Ciudad de Madrid y Sierra de Guadarrama, visible desde muchos lugares, en especial desde el borde del resalte geomorfológico.

Dentro de la calidad de un paisaje no sólo tienen importancia los elementos visuales, sino también los acústicos y olfativos. En buena parte de los terrenos del término municipal, el nivel de ruido es alto a causa de las grandes vías de comunicación que lo atraviesan así como por la actividad industrial. Por otro lado, el vertedero de RSU, la fortísima contaminación de las aguas del Culebro y Arroyo de los Prados y la costumbre de abonar la tierra con lodos de depuradora tienen una muy importante repercusión en el nivel de olores desagradables existente, que afecta a unos u otros lugares en función de los vientos existentes.

3.2.8 USOS DEL TERRITORIO

A continuación se hará una breve descripción de los usos del territorio centrándose en los que tienen lugar en las zonas no urbanizables, que son el ámbito fundamental de estudio de este trabajo.

La siguiente tabla da una idea de como han evolucionado los usos del suelo en los últimos años en el término municipal de Pinto, y del modo en que se reparten en la actualidad:

| | 1978 | 1992 | 1997 |
|--------------------|-------|---------|---------|
| Secano y barbechos | 4.953 | 4.401,9 | 4.331,4 |
| Regadío y huertas | 104 | 260,8 | 260,8 |
| Olivo | 251 | 254,1 | 252 |
| Viña | 30 | 47,8 | 47,8 |
| Erial y pastizal | 357 | 401,7 | 395 |
| Vahos | 14 | 20,2 | 21 |
| Improductivo | 515 | 965,5 | 1044 |
| TOTAL | 6.224 | 6.352 | - 6.352 |

Datos en hectáreas

En un periodo de tiempo similar al cubierto por la tabla, la población total de Pinto ha crecido de 14.217 personas en 1975 a 25.131 en 1996 . Esto supone, en la actualidad, una densidad de 400,8 hab/km², siendo la media en la Comunidad de Madrid de 623,3 hab/km², y en España de 78 hab./km².

En cuanto al empleo de población activa los porcentajes son:

industria, 49,1 %
sector servicios, 41,7%
actividad agraria 2,3 %

Las explotaciones agropecuarias de Pinto se pueden caracterizar con los siguientes datos:

Régimen de propiedad:
50% son en propiedad,
41 % arrendadas y
9% en aparcería

Laboreo:

Labradas 96%
Pastos permanentes 2%
Otras 2%

Nº de explotaciones:

Total 40
Con tierras 3
sin tierras 1
Nº de parcelas 963
Unidades ganaderas 304
Unidades de Trabajo: 46

Tamaño de las explotaciones:

menor de 5 ha: 12
de 5 a 10 ha: 5
de 10 a 20 ha: 1
de 20 a 50 ha: 4
mayor de 50 ha: 17

Ganadería en unidades ganaderas /cabezas

bovinos: 115/120
ovinos: 177/1.770
caprinos: 10/100
equinos: 213

El ovino predominante es de raza manchega. Suele aprovechar los pastizales y matorrales bajos que quedan entre las zonas de cultivo entre marzo y octubre.

Maquinaria (propiedad de la instalación)

tractores: 55
motocultores, motoazadas: 3
cosechadoras: 18
otras: 15

Titulares de las propiedades agrarias y grupos de edad: 35

menores de 34 años: 4
de 35 a 54 años: 8
de 55 a 65 años: 15
mayores de 65: 8

Ocupación de los titulares de las propiedades agrarias:

sólo agraria: 2
otra ocupación, pero la agraria es la principal: 13
otra ocupación, la agraria es secundaria: 0

3.2.9 EL PARQUE REGIONAL

El “Parque Regional en torno a los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama” -más conocido como Parque del Sureste- se creó con la Ley 6/94 de 28 de junio. Con fecha 3 de Marzo de 1999 se publicó en el BOCAM el Decreto 27/1999 por el que se aprobaba el PORN, que establece el compendio de normas, limitaciones y directrices para garantizar los valores naturales en el ámbito territorial del Parque y, por tanto, en la porción del término municipal de Pinto que queda en su interior. Con posterioridad al PORN debe ser aprobado el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) a través de la Junta Rectora del Parque, constituida el 16 de Octubre de 1997.

El Parque Regional comprende una superficie total de 315,5 km², y basa sus objetivos en garantizar un régimen jurídico adecuado que permita la compatibilidad de los diferentes usos del territorio objeto de ordenación con la defensa de sus valores ambientales. Para ello se deben seguir tres líneas prioritarias de actuación.

- la protección de los recursos naturales y actividades tradicionales compatibles con su conservación.
- la recuperación de paisajes, elementos naturales y culturales, labores y trabajos propios de la zona.
- la creación de actividades que fomenten el desarrollo económico y la revitalización social del territorio.

También se determina que la gestión del Parque Regional corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.

La superficie de Pinto incluida en el Parque Regional es de 2.454 ha, casi el 40% del territorio municipal.

La ley define una zonificación según varias categorías con diferente grado de protección. En el término municipal de Pinto, las categorías representadas son las siguientes:

- Zona B: de reserva natural
- Zona D: de explotación ordenada de los recursos naturales
- Zona E: con destino agrario, forestal, recreativo, educativo y/o equipamientos ambientales, y/o usos especiales.

En todas estas zonas, como en las demás delimitadas dentro del Parque Regional, el suelo se clasifica como No Urbanizable Especialmente Protegido.

3.2.10 LA CAÑADA REAL GALIANA

Recibe los nombres de Cañada Real Riojana, Galiana o de la Mesta. Esta vía pecuaria que une las tierras de La Rioja con Ciudad Real, es una de las cuatro grandes cañadas atraviesan el territorio de la Comunidad de Madrid y una de las nueve principales vías pecuarias españolas. Aunque en la actualidad ha perdido su uso como vía de transporte a grandes distancias del ganado, sigue teniendo importancia en el término de Pinto para permitir movimientos de ganados locales, en busca de pastos y rastrojeras .

A partir de la publicación de la Ley de Vías Pecuarias en 1995, esta cañada queda incluida dentro de la Red Nacional de Vías Pecuarias, por lo que se debe garantizar su continuidad que su itinerario discurre entre varias Comunidades Autónomas. En la ley se establece que vías pecuarias deben ser consideradas como auténticos corredores ecológicos, esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres. En este mismo sentido, la reciente transposición de la Directiva europea de Hábitats ha incorporado a las vías pecuarias dentro de las medidas para mejorar la coherencia de la Red Natura 2.000 pues por su estructura lineal resultan esenciales como corredores ecológicos.

La Ley de Vías Pecuarias, en su título preliminar, establece la naturaleza demanial de estas vías, cuya titularidad se atribuye a las Comunidades Autónomas. Por su parte, la actuación de estos organismos deberá estar orientada hacia la preservación y adecuación de la red viaria como garantizar el uso público de la misma. Del mismo modo, se considera que las pecuarias pueden constituir un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental.

Asimismo, recientemente, el 23 de Junio de 1998, se publica la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, que concreta para su ámbito competencial, la regulación básica y los planteamientos de rango legal que le son propios.

Situación de la Cañada Real Galiana y de otras vías pecuarias en Pinto

La clasificación de las vías pecuarias en Pinto fue aprobada por O.M. de 30-5-1959. En clasificación se determina la existencia de tres vías pecuarias: La Cañada Real de la Mesta -Galiana-, la Colada del Horno y la Colada de Fuenlabrada. Para la Cañada Real se fija anchura de 75 metros, mientras que a las coladas se les asignan 10 m respectivamente. Con posterioridad se realizan dos modificaciones, recogidas en las O.M. de 26-2-1962 y la O.M. 7-11-1967. La modificación de 1962 afecta al tramo de cañada real que linda con el polígono Las Arenas, reduciéndose su anchura de 75 a 25 metros. Por su parte, la de 1967 reduce la anchura de esta misma vía entre, la Plaza de la Virgen de la Asunción y la N-IV, reduciendo su anchura legal a 16 m.

El PGOU de Pinto regula las vías pecuarias en la norma urbanística N-PV contemplándolas como terreno no urbanizable. Curiosamente, "en este plan sólo incluye a sus ámbitos de aplicación una vía histórica: la Cañada Real, sin nombrar las Coladas del Horno y Fuenlabrada, y en cambio amplía el concepto de vía pecuaria a un importante número de caminos, veredas y caceras".

También es de destacar la importancia que se otorga al entorno de la vía, uniendo a la, de protección -con carácter transitorio hasta la delimitación definitiva de la misma- "una zona delimitada por el borde de la misma y una línea paralela a 15 metros a ambos lados de la vía pecuaria". Además incluye una matriz de compatibilidad interusos y de adecuación al entorno. En esta matriz se determinan como usos preferentes los relativos al tránsito ganadero y a las comunicaciones agrarias, y como secundarios, otros, como el uso recreativo, estableciendo unas prioridades entre unos y otros.

En la actualidad la Colada del Horno se encuentra incluida en parte como un vial del Parque Sur y en algunos tramos está repoblada y asfaltada, discurriendo por un estrecho territorio comprendido entre la N-IV y el ferrocarril Madrid-Alicante.

La Colada de Fuenlabrada prácticamente ha desaparecido bajo la autovía M-506 y los polígonos industriales que la rodean.

3.2.11 PROBLEMAS AMBIENTALES

Se puede afirmar que Pinto es un buen ejemplo de cómo la reorganización del espacio de la ciudad de Madrid en aras de la consecución de una mejor calidad de vida supuso una merma de ésta en localidades periurbanas. Efectivamente, a partir de los años 70, esta dinámica originó la exportación de riesgos hacia la periferia; vertederos, escombreras, polígonos industriales centros de tratamiento de residuos, etc., muchos ejemplos de los cuales los podemos encontrar en Pinto.

A continuación se señalan de forma breve algunos de los conflictos de usos y situación que pueden tener, o tienen en la actualidad, un impacto ambiental negativo en el término municipal; muchos de ellos muy relacionados con la situación de Pinto en el ente metropolitano de la gran urbe madrileña, como acabamos de comentar, sin hacer hincapié en aquellos problemas que ya se han explicitado con anterioridad. Se tiene consciencia de que la solución de muchos de ellos escapa de las medidas y normativas que se pueden abordar desde un PGOU, pero aún así se mantiene el interés de su consideración para un correcto diagnóstico ambiental.

- Escasez de zonas de vegetación natural y carencia casi absoluta de zonas boscosas naturales o con una cierta identidad, más allá de los parques urbanos y cultivos de olivo. Excesivo pastoreo en algunas áreas de matorral y pastizal.
- Degradación de los cauces y contaminación de sus aguas. Numerosos vertidos sin depurar, algunos de una gran entidad, como el del polígono Cobo Calleja en el Culebro. Inexistencia de arquetas individuales en las industrias del polígono de Las Arenas, lo que impide el control de lo que se envía al colector que luego llega a la depuradora y los lodos producidos se emplean para fertilizar el campo.
- Alta proporción de terreno industrial y de grandes infraestructuras de transporte, lo que supone una parcelación importante del espacio, además de la merma de la calidad paisajística.

- Densísimo tráfico en la mayor parte de las carreteras, lo que además lleva aparejados problemas de ruido. El número de vehículos pesados en la N-IV es el más alto de las carreteras de acceso a Madrid. Según datos de la Comunidad de Madrid, los mayores aumentos en el volumen de tráfico en la Red de carreteras de la Comunidad de Madrid para el periodo 1990-95 se registraron en las vías cercanas a la N-IV incremento medio anual de 8,65%, lo que supone la duplicación del tráfico cada 8,5 años. Por su parte, el tráfico en la N-IV creció en este mismo periodo a razón del 3,6% anual, lo que equivale a una duplicación del tráfico cada 19 años. El tráfico de vehículos pesados generado por la existencia del vertedero de RSU también es de gran entidad.
- El denso tráfico rodado que sufre el municipio de Pinto, junto con la concentración de polígonos industriales, tiene un efecto directo en la emisión de gases contaminantes de diverso tipo y de partículas en suspensión.
- Vertedero de RSU de Valdeparaiso, en los límites del término municipal junto a la carretera que une Pinto con La Marañosa, colindando con zonas B y D del parque Regional y calificado como zona E. Recibe los residuos de la unidad IX, que agrupa veinte municipios del área Sur de Madrid, con una población total cercana al millón de habitantes de la zona Sur de Madrid. Se trata del segundo vertedero en tamaño de la Comunidad de Madrid, después del situado en Valdemingómez. La extensión actual del vertedero controlado de Valdeparaiso es de 180,3 ha, y su futura ampliación supondrá un incremento de 25,5 ha. Por otro lado, la migración de gases producidos por la fermentación de los residuos vertidos en el vertedero de RSU puede tener un importante efecto, no cuantificado.
- Vertedero de residuos inertes, al Norte de la carretera que va al vertedero de RSU, a la altura del km 2, con un gran impacto paisajístico por encontrarse en zona de máxima visibilidad, en pleno resalte geomorfológico y muy próximo al pueblo. El vertedero está enterrando zonas de olivar colindantes en su continuo avance. Según ha reconocido recientemente el responsable de vertederos de la Comunidad de Madrid, en este lugar también se vierten, de forma ilegal, sustancias no inertes, muchas de ellas de carácter tóxico a lo que no resulta ajena su ubicación en el camino hacia el vertedero de RSU.
- Vertidos incontrolados en numerosos puntos, como la cantera abandonada, en las proximidades de la cárcel de Valdemoro. También son abundantes las grandes escombreras y vertederos en la zona Sur del municipio, uno de ellos incluso ocupando el propio cauce del Arroyo de Los Prados.

3.3 ARQUEOLOGÍA.

Los principales restos hallados en Pinto, ordenados de más antiguos a más modernos, son:

Paleolítico

Se han recogido materiales en las facies denominadas Achelense y Musteriense (entre 300.000 y 35.000 a. C.), en zonas próximas al Culebro y al Sur del municipio.

Calcolítico

La presencia de restos de esta etapa se centra en los fondos de cabaña, y de materiales cerámicos de tipo campaniforme, con decoración a base de incisiones rellenas de pasta blanca.

Edad del Bronce

Alcanza hasta el 800 a. C. Los yacimientos se encuentran en las zonas próximas al Culebro y con cierta elevación, así como también en zonas más llanas. Los restos encontrados indican la presencia de una ganadería basada en especies como la oveja, cabra, bóvidos y cerdos. También se puede deducir la aparición de los perros asociados a las viviendas. Utensilios como los molinos de mano y los dientes de hoz nos hablan también de las actividades agrícolas. Hachas de bronce y cerámicas decoradas constituyen elementos indicadores del comercio.

Edad del Hierro

Los asentamientos en zonas como la de Pinto eran hábitats temporales construidos con materiales perecederos (ramajes, cañas, etc.) por lo que las huellas son escasas, salvo los fondos de cabaña, que tenían una utilidad como almacén. El material más frecuente es la cerámica, en la que se mezclan piezas muy toscas con otras en las que ya se empieza a usar el tomo. El yacimiento se encuentra en el Polígono de las Fronteras.

Periodo Romano y Visigodo

Los yacimientos se encuentran al Norte del término municipal de Pinto, en la margen Sur del arroyo Culebro, en un área de topografía suave. Los yacimientos se articulan en tomo al eje de la vía romana que va a Titulcia desde Carabanchel y el arroyo Culebro. Se distinguen cuatro fases de ocupación:

- Fase altoimperial (yacimiento 10', siglos I-II d. C.): asentamiento agropecuario, con organización irregular y con construcciones poco espectaculares.
- Villa tardorromana (yacimiento 10): los restos hacen pensar en unas construcciones con vida durante todo el siglo IV, destruida hacia el inicio del siguiente siglo.
- Reutilización de las estructuras de la villa, tras su destrucción, por grupos de bárbaros.
- Necrópolis visigoda, en la misma villa, siendo usada ahora como necrópolis durante el siglo VI. Se han documentado un total de 80 sepulturas de inhumación.

3.4 DEMOGRAFÍA

3.4.1 ENCUADRE REGIONAL

Pinto es uno de los 179 municipios que actualmente forman la Comunidad Autónoma Madrid. Con una superficie de 62,70 Km², se localiza al Sur de la Comunidad a 21 kilómetros municipio de Madrid y limita al Norte con el municipio de Getafe, al Oeste, con los municipios de Fuenlabrada y Parla, al Sur, con Torrejón de Velasco y Valdemoro y al Este, con San Martín la Vega.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, Pinto, forma parte de los 28 municipios que componen la denominada Corona Metropolitana y dentro de ésta, junto a Alcorcón, Getafe, Fuenlabrada, Leganés, Móstoles y Parla forman la Zona Sur. Todos estos ámbitos, Comunidad de Madrid, Corona Metropolitana y Zona Sur serán utilizados como referencia en los análisis comparativos de la población de Pinto.

Actualmente, la superficie de Pinto representa el 0,78 por ciento del total de la Comunidad Madrid. Sus habitantes, en 1996, el 0,50 por ciento de la población madrileña. En relación Corona Metropolitana su superficie es el 4,69 por ciento del total y sus habitantes el 1,47 ciento. En relación a su entorno más próximo, la Zona Sur, ésta representa un 19,20 por ciento siendo el segundo municipio, después de Getafe, en superficie. Por el contrario es el más poblado de dicho ámbito y su población solamente representa un 2,74 por ciento.

3.4.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

Conforme a la información recopilada en el documento “Evolución Histórica de Asentamientos Urbanos en el Termino Municipal de Pinto” editado en 1995 por el Centro Municipal de Cultura de Pinto, los primeros restos de asentamientos urbanos se remontan al Paleolítico Inferior. Sin embargo, no se cuenta con datos de sus pobladores hasta el S. XV el “Censo de población de las provincias y partidos de la Corona de Castilla en el siglo XVI” se recogen los primeros datos documentales sobre la población de Pinto que alcanza la cifra de habitantes, volumen importante si se tiene en cuenta que toda la provincia de Toledo, a la pertenecía Pinto, contaba en dicha época con casi 11.000 habitantes.

Hasta el siglo XVIII no se dispone de nuevos recuentos de la población. En 1.753 por encargo del Marques de la Ensenada, se realiza un nuevo censo de la población de la Corona de Castilla en el cual, se refleja que Pinto cuenta con 567 vecinos. Entendiendo éstos como unidades familiares que en dicha época podían alcanzar los cinco o seis miembros de media, se puede situar la población en torno a los 3.000 habitantes. Un trabajo posterior realizado en 1.787 por el geógrafo Tomás López, nos habla de algo menos de 400 vecinos, lo que significa que la población de Pinto, sometida a los vaivenes de guerras y epidemias propias de la época, debió oscilar entre los 2.000 y 3.000 residentes.

En el siglo XIX se realizan numerosos censos o recuentos que sitúan su población en torno a los 2.000 habitantes. Destacan, el censo parroquiaj de 1.849 que recoge un total de 1.927 habitantes, distribuidos en 313 hogares, y el estudio realizado por el Instituto Geográfico Nacional en 1.876 que, fija dicha población en 2.083 habitantes y 350 hogares.

3.4.3 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

A partir del año 1.900, los censos de población se realizan de forma periódica cada diez años, y esto permite obtener una serie de datos que posibilitan el estudio pormenorizado de los volúmenes de población y su evolución a lo largo del siglo XX. Con el fin de conseguir una visión global de lo que esta evolución ha representado para Pinto y los ámbitos en los que se incluye, se ha realizado un apartado en el cual se analizan los datos de los Censos y Padrones desde 1.900 hasta 1.996.

3.4.3.1 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. 1.900-1.998

| AÑOS | HABITANTES | CRECIMIENTO ABSOLUTO | CRECIMIENTO PORCENTUAL |
|------|------------|----------------------|------------------------|
| 1900 | 2.669 | - | - |
| 1910 | 2.756 | 87 | 3,3 |
| 1920 | 2.411 | -345 | -12,6 |
| 1930 | 2.760 | 349 | 14,5 |
| 1940 | 3.258 | 498 | 18,0 |
| 1950 | 3.463 | 205 | 6,3 |
| 1960 | 5.360 | 1.897 | 54,9 |
| 1970 | 9.636 | 4.276 | 82,1 |
| 1975 | 14.217 | 4.581 | 47,5 |
| 1981 | 18.761 | 4.544 | 32,0 |
| 1986 | 20.117 | 1.356 | 7,2 |
| 1991 | 22.251 | 2.134 | 10,6 |
| 1996 | 25.131 | 2.880 | 12,9 |
| 1998 | 26.316 | 1.185 | 4,71 |

Fuente: Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes. I.N.E. Hasta 1960 Población de Hecho.

Las poblaciones de Pinto y sus diferentes ámbitos a lo largo de los Censos y Padrones, multiplica por algo más de seis los habitantes de principios de siglo, lo que significa que proporcionalmente el crecimiento de Pinto ha sido considerablemente superior al del conjunto de la Comunidad. Por el contrario, la Corona Metropolitana que en 1.998 ha multiplicado por 34 su población de principio de siglo, y especialmente la Zona Sur, que lo hace por 55, crecen de manera explosiva y muy por encima de crecimiento de Pinto, que para el mismo periodo, "solamente" multiplica por 10 sus efectivos.

3.4.3.2 EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE PINTO Y ÁMBITOS. 1.970-1.998.

La evolución de la población de Pinto y de los diferentes ámbitos de los que forma parte, durante el periodo de 1.970 a 1.998, está caracterizada por el final del denominado segundo ciclo demográfico, y por el comienzo del actual, en el cual, Pinto, muestra las particularidades de su propia dinámica de crecimiento.

3.4.3.3 EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN. 1.992-1.998

| AÑOS | HABITANTES | CRECIMIENTO ABSOLUTO | TASA ANUAL CRECIMIENTO |
|---------|------------|----------------------|------------------------|
| 1986 | 20.117 | | |
| 1987 | 20.474 | 357 | 1,77 |
| 1988 | 21.266 | 792 | 3,87 |
| 1989 | 21.707 | 441 | 2,07 |
| 1990 | 22.171 | 464 | 2,14 |
| 1991 | 22.251 | 80 | 0,36 |
| 1992 | 22.535 | 284 | 1,27 |
| 1993 | 23.643 | 1.108 | 4,80 |
| 1994 | 24.363 | 720 | 3,00 |
| 1995 | 24.882 | 519 | 2,11 |
| 1996 | 25.131 | 249 | 1,00 |
| 1998 | 26.316 | 1.185 | 4,71 |
| 1986-96 | | 6.199 | 2,56 |

Fuente: Censo de Población, Padrón de Habitantes (I. N. E.), Rectificaciones Anuales M Padrón y elaboración propia.

Del análisis del cuadro nº 4, se puede afirmar que el crecimiento de Pinto en estos últimos años ha sido continuo, con una tasa media anual del 2,56 por ciento.

3.4.4 LOS COMPONENTES DEL CRECIMIENTO

En la primera mitad del siglo el principal componente del crecimiento fueron los saldos vegetativos. En las tres décadas siguientes correspondientes al segundo ciclo de crecimiento, el componente principal fue el flujo de inmigrantes, y en el ciclo actual de crecimiento ambos componentes se reparten su influencia en los incrementos de población con una tendencia al predominio de los saldos migratorios.

En la actualidad, tanto en Comunidad de Madrid como en la Zona Sur, la influencia de los saldos migratorios es insignificante, y en la Corona Metropolitana, comparte su influencia con los saldos vegetativos. En el caso de la Comunidad de Madrid, la pérdida de influencia de los saldos migratorios, que incluso llegan a ser negativos, es debida a la desaparición de los flujos de migrantes procedentes de fuera de la Comunidad. En la Zona Sur, la más poblada de toda la Corona Metropolitana si exceptuamos el municipio de Pinto, la situación de saturación es la causa principal de sus bajos flujos migratorios.

3.4.4.1 MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

Al analizar el Movimiento Natural de la Población de Pinto, se observan diferentes datos cuanto a los nacimientos como a las defunciones en las fuentes consultadas; las Rectificaciones Anuales del Padrón y el Movimiento Natural de la Población Española que elabora el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.). Diferencias que afectan a los datos anuales pero desaparecen al agrupar éstos en series de cinco o más años.

En la decisión de utilizar las series de datos del Movimiento Natural de la Población Española también ha influido la mayor coherencia de éstos frente a los que se obtiene en la serie que aportan las Rectificaciones Anuales. Dada la actual pauta de fertilidad, que se caracteriza por la importante estabilidad, resulta más coherente la serie de datos que presenta menor fluctuación en sus valores anuales.

Los nacimientos a lo largo de los diez años reflejados, presentan escasas variaciones, siendo 271 la media anual de nacidos de madres residentes en Pinto a lo largo de dicho periodo tiempo. Las defunciones muestran una ligera tendencia creciente, 410 fallecidos en el primer quinquenio y 536 en el segundo causa del envejecimiento de la población. Los matrimonios también a consecuencia de los cambios producidos en la estructura de la población pinte (incremento de la población en edad de matrimonio), presentan una tendencia al crecimiento, matrimonios erradicados en Pinto entre 1986 y 1991 y 852 entre 1991 y 1996.

El saldo vegetativo, (diferencia entre nacimientos y defunciones), presenta una ligera tendencia a la baja como consecuencia del aumento de la mortalidad, 923 en el primer quinquenio y 1 en el segundo. A pesar de todo, este saldo aporta una media anual de 176 nuevos habitantes que en términos relativos representa el mayor crecimiento por saldo vegetativo de todos ámbitos.

3.4.4.2 LA NATALIDAD

El análisis de la evolución de las tasas de natalidad (nacimientos por cada mil habitantes el año de referencia), permite un mayor conocimiento de uno de los componentes del crecimiento de Pinto. Las tasas brutas de natalidad evolucionan, en el periodo analizado, con una ligera tendencia decreciente.

Durante el quinquenio 1985-1.990, la tasa bruta anual media es de 12,72 nacidos vivos por cada 1.000 habitantes, y en siguiente quinquenio, ésta desciende hasta 11,84 nacimientos. En el conjunto de la Comunidad de Madrid, la tasa media de natalidad entre 1.990 y 1.994, fue de 10 nacidos por cada 1.000 habitantes, lo que representa en términos relativos, casi un 20 por ciento menos de nacimientos que en el municipio de Pinto

3.4.4.3 LA FECUNDIDAD

El análisis de la fecundidad permite avanzar un paso más en la comprensión de los cambios que se producen en la evolución de los nacimientos en un territorio determinado y en un periodo de tiempo. Una forma sencilla de evaluar este fenómeno es el cálculo de las tasas generales de fecundidad, las cuales indican el número de nacidos vivos por cada 1000 mujeres en edad de procrear (15 a 49 años) en el año de referencia.

En Pinto, la tasa general de fecundidad desciende un 21 por ciento al pasar de 48,56 nacidos vivos por cada 1.000 mujeres en edad fecunda, a 38,27 en casi una década. Reducción que también se produce en el conjunto de la Comunidad de Madrid pasando sus tasas de 44,23 a 34,30.

3.4.4.4 LA MORTALIDAD

La evolución de las tasas de mortalidad de Pinto (fallecidos por cada 1.000 habitantes) reflejan un ligero incremento a lo largo de todo el periodo analizado. Desde 1.985 hasta 1.989 la tasa media bruta anual fue de 3,9 fallecidos por cada 1000 habitantes, tasa que se eleva hasta el 4,6 en el segundo quinquenio, lo que supone un incremento del 18 por ciento.

3.4.4.5 LAS MIGRACIONES

La evolución de las migraciones en el municipio de Pinto es la causa principal de su particular modelo de desarrollo demográfico. Modelo que se caracteriza, con respecto a lo ocurrido en otros ámbitos de la Comunidad de Madrid, por la menor intensidad del proceso migratorio. En la Corona Metropolitana y de manera especial en la Zona Sur, el aluvión de emigrantes se produce en los años 60 y 70, en los cuales la importancia de su intensidad queda reflejada en el hecho de que sus poblaciones en dicha década se multipliquen por 10 y 16 veces respectivamente. En el municipio de Pinto el proceso de afluencia de emigrantes se realiza de forma menos intensa y su población "solamente" se ve multiplicada por 3,5 veces.

El último quinquenio analizado, 1.991-96, confirma las tendencias apreciadas en los anteriores. Los saldos migratorios se reducen en todos los ámbitos excepto el municipio de Pinto. La Comunidad de Madrid vuelve a tener saldos migratorios negativos, en la Corona Metropolitana éstos disminuyen un 30 por ciento, y en la Zona Sur un 63 por ciento. En Pinto el saldo migratorio se incrementa en un 67 por ciento.

En este nuevo modelo de redistribución de la población sobre el territorio de la Comunidad de Madrid, Pinto, se sitúa como uno de los municipios con mayor poder de atracción. Sus s., migratorios que en el período 1.981-86 representaban únicamente el 0,7 por ciento de los si de la Zona Sur, pasan en 1.991-96 a representar el 23 por ciento. Datos que ponen de manifiesto que Pinto esta recibiendo la mayor proporción de migrantes de toda la zona. En términos absolutos, si exceptuamos a Fuenlabrada, es también el municipio de mayor saldo migratorio la Zona Sur.

3.4.5 COMPOSICIÓN POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN

El análisis de la composición o estructura por sexo y edad de una población resulta ese para conocer los aspectos básicos de ésta, no solo desde el punto de vista demográfico, desde la economía, la política, lo social, etc. De la estructura de edad de una población se puede deducir su capacidad productiva, su potencial reproductivo, sus necesidades de dotaciones, equipamientos y otros aspectos de gran utilidad en las tareas de ordenación del territorio.

La composición por edad y sexo de una población en un momento determinado, es el resultado de su dinámica demográfica en años anteriores y también una fuente de información de donde evolucionará en los años futuros. Cualquier desequilibrio introducido en una estructura de edades dejará sentir sus efectos durante muchos años.

3.4.6 LOS GRUPOS DE EDAD Y SEXO

En 1.981, la representación gráfica de la estructura por edad y sexo es una figura piramidal es decir, una amplia base que se va estrechando según aumentan las edades de las diferentes cohortes. Del análisis por cada grupo de edad.

En 1.986, la estructura por edad de Pinto comienza a estrecharse por su base. Paralelo a este estrechamiento de la base de la pirámide, comienza un ensanchamiento de los grupos de mayor edad. Así el grupo de mayores de 75 años se incrementa en un 33 por ciento. Ha comenzado un aumento en el ritmo de envejecimiento de la población, que se incrementa 32 los próximos quinquenios.

En 1.991, estas generaciones que están sirviendo de guía en el análisis de la evolución de la estructura de edad y sexo de Pinto, forman el grupo de edad de 10 a 19 años. Siguen siendo el grupo más numeroso con 4.406 efectivos, aunque su peso en el conjunto de la población desciende ligeramente hasta situarse en el 20 por ciento.

Por su base, la pirámide sufre un nuevo estrechamiento. El grupo de 0 a 4 años pierde un 13,5 por ciento de efectivos con respecto a 1.986.

En 1.991 la tendencia al envejecimiento de la población continúa, y los grupos de mayor edad siguen incrementando su peso en el conjunto de la población. El grupo de más de 65 años incrementa sus efectivos en un 45,4 en solo 5 años.

En 1.996 los efectivos del grupo de edad de 0 a 4 años, vuelven a disminuir de forma importante, un 26,3 por ciento por la tendencia a la baja de la fecundidad. El envejecimiento de la población continúa y los mayores de 65 años se incrementan en un 43,9 por ciento alcanzando su mayor representación (9,73 por ciento) en el conjunto de la población.

En 1.996, el incremento de los saldos migratorios deja su huella en la estructura de población de Pinto, y los grupos de edad de 25 a 39 años se incrementan desde los 5.488 efectivos en 1.991, hasta los 6.647, lo que representa un aumento del 21,1 por ciento.

Estos cambios se reflejan claramente en las pirámides de población. La correspondiente a 1.981, con un perfil clásico de pirámide, únicamente reflejaba unos pequeños "abultamientos" en los grupos de edad de 25 a 34 años como consecuencia del moderado saldo migratorio que había recibido Pinto en el segundo quinquenio de los años 70. Por el contrario la de 1.996, se asemeja más a una vasija que a una pirámide.

Se han recogido los datos referentes a la estructura por sexo y grupos de edad de Pinto con fecha de referencia de 9 de julio de 1.997. Evidentemente, pocos cambios puede sufrir dicha estructura en el corto periodo de tiempo de un año. Su interés radica en que anuncia un posible cambio de las tendencias observadas en el periodo analizado. El grupo de 0 a 4 años se incrementa, y el proceso de envejecimiento de la población sufre una ligero retroceso.

ESTRUCTURA POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN DE PINTO 1.996

| EDAD | CIFRAS ABSOLUTAS | | | PORCENTAJES | | |
|--------------|------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | HOMBRE | MUJER | TOTAL | HOMBRE | MUJER | TOTAL |
| 0-4 | 506 | 522 | 1.028 | 2,02 | 2,08 | 4,10 |
| 5-9 | 753 | 734 | 1.487 | 3,00 | 2,93 | 5,93 |
| 10-14 | 885 | 848 | 1.733 | 3,53 | 3,38 | 6,91 |
| 15-19 | 1.135 | 1.096 | 2.231 | 4,53 | 4,37 | 8,90 |
| 20-24 | 1.187 | 1.158 | 2.345 | 4,74 | 4,62 | 9,36 |
| 25-29 | 1.036 | 1.134 | 2.170 | 4,13 | 4,52 | 8,65 |
| 30-34 | 1.198 | 1.188 | 2.386 | 4,78 | 4,74 | 9,52 |
| 35-39 | 1.048 | 1.043 | 2.091 | 4,18 | 4,16 | 8,34 |
| 40-44 | 968 | 1.008 | 1.976 | 3,86 | 4,02 | 7,88 |
| 45-49 | 977 | 854 | 1.831 | 3,90 | 3,41 | 7,31 |
| 50-54 | 740 | 699 | 1.439 | 2,96 | 2,79 | 5,75 |
| 55-59 | 508 | 472 | 980 | 2,03 | 1,88 | 3,91 |
| 60-64 | 468 | 465 | 933 | 1,87 | 1,85 | 3,72 |
| 65-69 | 389 | 439 | 828 | 1,56 | 1,75 | 3,31 |
| 70-74 | 321 | 375 | 696 | 1,28 | 1,50 | 2,78 |
| 75 y + | 334 | 580 | 914 | 1,33 | 2,31 | 3,64 |
| Total | 12.453 | 12.615 | 25.068 | 49,70 | 50,31 | 100,01 |

Fuente: Datos provisionales del Padrón Municipal de Habitantes de 1996

ESTRUCTURA POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD DE LA POBLACIÓN DE PINTO 1.997

| EDAD | CIFRAS ABSOLUTAS | | | PORCENTAJES | | |
|--------------|------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | HOMBRE | MUJER | TOTAL | HOMBRE | MUJER | TOTAL |
| 0-4 | 543 | 575 | 1.118 | 2,15 | 2,27 | 4,42 |
| 5-9 | 773 | 760 | 1.533 | 3,06 | 3,00 | 6,06 |
| 10-14 | 930 | 851 | 1.781 | 3,68 | 3,36 | 7,04 |
| 15-19 | 1.187 | 1.120 | 2.307 | 4,69 | 4,43 | 9,12 |
| 20-24 | 1.155 | 1.140 | 2.295 | 4,56 | 4,51 | 9,07 |
| 25-29 | 1.077 | 1.180 | 2.257 | 4,26 | 4,66 | 8,92 |
| 30-34 | 1.215 | 1.214 | 2.429 | 4,80 | 4,80 | 9,60 |
| 35-39 | 1.064 | 1.051 | 2.115 | 4,21 | 4,15 | 8,36 |
| 40-44 | 978 | 1.001 | 1.979 | 3,86 | 3,96 | 7,82 |
| 45-49 | 982 | 833 | 1.815 | 3,88 | 3,29 | 7,17 |
| 50-54 | 727 | 684 | 1.411 | 2,87 | 2,70 | 5,57 |
| 55-59 | 481 | 461 | 942 | 1,90 | 1,82 | 3,72 |
| 60-64 | 475 | 479 | 954 | 1,88 | 1,89 | 3,77 |
| 65-69 | 378 | 436 | 814 | 1,49 | 1,72 | 3,21 |
| 70-75 | 310 | 367 | 677 | 1,23 | 1,45 | 2,68 |
| 75 y + | 321 | 553 | 874 | 1,27 | 2,19 | 3,46 |
| TOTAL | 12.519 | 12.705 | 25.301 | 49,79 | 50,20 | 99,99 |

Fuente: Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Pinto

3.4.6.1 LOS GRANDES GRUPOS DE EDAD Y SEXO

A continuación se recogen los valores absolutos y relativos de los grandes grupos de edad para el último quinquenio. De su análisis, se desprende que la estructura de edad de Pinto ha sufrido a lo largo de los 16 años analizados, cambios más importantes de los esperados en función de su débil proceso migratorio.

La población de jóvenes (0 a 14 años) desciende desde 1.981 a 1.996 de forma importante. En valores absolutos ésta disminuye un 32 por ciento, y los valores relativos lo hacen en un 50 por ciento. La población adulta (15 a 64 años) crece en todos los periodos analizados.

La población de mayores es la que mayores cambios sufre, y ve incrementar sus valores absolutos un 170 por ciento. Su peso, en el conjunto de la población, evoluciona desde el 4,81 por ciento de 1.981 hasta el 9,73 de 1.996, lo cual, supone un incremento del 102 por ciento. Datos que evidencian un claro proceso de envejecimiento de la población. Este envejecimiento se verá atenuado como parecen apuntar los datos de 1.997 si los saldos migratorios siguen manteniendo el ritmo de los últimos años.

| 1.991 | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| EDAD | HOMBRE | MUJER | TOTAL | HOMBRES | MUJER | TOTAL |
| 0-14 | 2.816 | 2.670 | 5.486 | 12,65 | 12,00 | 24,65 |
| 15-64 | 7.583 | 7.488 | 15.071 | 34,07 | 33,67 | 67,74 |
| 65 y + | 688 | 1.006 | 1.694 | 3,09 | 4,53 | 7,62 |
| TOTAL | 11.087 | 11.164 | 22.251 | 49,81 | 50,20 | 100,01 |

| 1.996 | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| EDAD | HOMBRE | MUJER | TOTAL | HOMBRES | MUJER | TOTAL |
| 0-14 | 2144 | 2104 | 4.248 | 8,55 | 8,39 | 16,94 |
| 15-64 | 9.265 | 9.117 | 18.382 | 36,98 | 36,36 | 73,34 |
| 65 y + | 1.044 | 1.394 | 2.438 | 4,17 | 5,56 | 9,73 |
| TOTAL | 12.453 | 12.615 | 25.068 | 49,70 | 50,31 | 100,01 |

| 1.997 | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| EDAD | HOMBRE | MUJER | TOTAL | HOMBRE | MUJER | TOTAL |
| 0-14 | 2246 | 2186 | 4.432 | 8,89 | 8,63 | 17,52 |
| 15-64 | 9.341 | 9.163 | 18.504 | 36,91 | 36,21 | 73,12 |
| 65 y + | 1009 | 1356 | 2365 | 3,99 | 5,36 | 9,35 |
| TOTAL | 12.596 | 12.705 | 25.301 | 49,79 | 50,20 | 99,99 |

Fuente: Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid, Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Pinto y elaboración propia.

En relación a otros ámbitos, las diferencias en sus indicadores son el reflejo de las dinámicas de crecimiento que en ellos se han producido en los últimos años. En el cuadro nº 18 se han recogido los indicadores de los diferentes ámbitos para el año 1.991, única fecha de referencia para la cual se dispone de los mismos.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS DE PINTO Y ÁMBITOS. 1.991

| ÁMBITOS | (V/J)100 | (V/A)100 | (J+V/A)100 |
|----------------------|----------|----------|------------|
| C Madrid | 62,37 | 17,14 | 44,62 |
| Corona Metropolitana | 21,94 | 8,19 | 45,49 |
| Zona Sur | 21,24 | 7,94 | 46,94 |
| Pinto | 30,88 | 11,24 | 47,64 |

Fuente : Elaboración Propia. V: viejos, J : jóvenes, A: adultos

De su análisis se desprende que las principales diferencias afectan al conjunto de la Comunidad de Madrid, principalmente. a causa del mayor envejecimiento de su población. En el resto de los ámbitos sus indicadores son similares, con una ligera mayor proporción de viejos en el municipio de Pinto.

3.4.7 LA DINÁMICA DE LOS HOGARES

Hogar se define como “el conjunto de personas que, residiendo en la misma vivienda, comparten gastos comunes ocasionados por el uso de la misma, y/o gastos de alimentación”.

En el municipio de Pinto, el volumen total de viviendas familiares (ver cuadro nº 23) se multiplica por 3,7 durante el periodo de tiempo analizado. Crecimiento importante, ya que la población se incrementa en 2,6 veces en el mismo periodo de tiempo. Si se tiene en cuenta el incremento según tipo de vivienda, son las viviendas desocupadas las que crecen en mayor medida. Estas pasan de 270 viviendas en 1970, a 1.478 en el año 1996.

Dos son los factores que inciden en este importante incremento del número de viviendas en Pinto: por un lado el aumento de la población, especialmente en los grupos de edad más próxima a la emancipación, y por otro, la disminución del tamaño medio de los hogares.

Si se analiza el crecimiento medio interanual que se recoge en el cuadro nº 24, se observa que los mayores crecimientos se corresponden con el último quinquenio, en el cual, el parque de viviendas crece a una media de 353 nuevas viviendas anuales. Crecimiento significativo si se considera que en el periodo de 1970-1981, se produce el mayor aumento de población de Pinto. El ritmo de crecimiento del parque alcanzó la cifra media de 323 nuevas viviendas al año.

VIVIENDAS FAMILIARES EN PINTO 1.970-1.996

| VIVIENDAS FAMILIARES | 1.970 | 1.981 | 1.991 | 1.996 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|
| TOTAL | 2.621 | 5.906 | 7.673 | 9.495 |
| OCUPADAS Principales | 2.288 | 4.846 | 6.296 | 7.836 |
| OCUPADAS Secundarias | 63 | 73 | 173 | 181 |
| DESOCUPADAS | 270 | 987 | 1.204 | 1.478 |

Fuente: Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid

En la actualidad, el parque de viviendas asciende a aproximadamente a 10.495 viviendas familiares, de las cuales, el 82,5 por ciento son viviendas principales, el 1,9 por ciento viviendas secundarias, y el 15,6 por ciento viviendas desocupadas.

CRECIMIENTOS MEDIOS INTERANUALES DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES PINTO 1.970-1.996

| | 1.970-81 | 1.981-91 | 1.991-96 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Absoluto | Absoluto | Absoluto |
| VIVIENDAS TOTALES | 323 | 177 | 353 |
| OCUPADAS PRINCIPALES | 252 | 145 | 298 |
| OCUPADAS SECUNDARIAS | 1 | 10 | 1 |
| DESOCUPADAS | 71 | 22 | 53 |

Fuente : Censos de Población y Viviendas I.N.E.

En Pinto, el número de licencias de obra para construcción de viviendas concedidas por el Ayuntamiento en los últimos seis años (ver cuadro nº 25), asciende a 145. Es decir, una media anual de 24,2 licencias.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE LICENCIAS PARA VIVIENDAS CONCEDIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE PINTO 1.991-96

| AÑO | Nº LICENCIAS | Nº VIVIENDAS | VIVIENDAS POR LICENCIA |
|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1991 | 21 | 237 | 11,29 |
| 1992 | 26 | 279 | 10,73 |
| 1993 | 22 | 504 | 22,91 |
| 1994 | 29 | 409 | 14,10 |
| 1995 | 24 | 264 | 11,00 |
| 1996 | 23 | 389 | 16,91 |
| TOTAL | 145 | 2.082 | 14,36 |
| MEDIA ANUAL | 24,2 | 347 | 14,34 |

Fuente: Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Pinto y elaboración propia

El número total de viviendas asciende a 2.082, lo que representa una media anual de 397 viviendas. A cada licencia concedida le correspondería una media de 14,3 viviendas.

El análisis de estos datos, principalmente los referidos al número medio anual de viviendas autorizadas, coincide en gran medida con el crecimiento medio anual del parque de viviendas en el periodo 1991-96, que como se vio anteriormente era de 353 viviendas. La diferencia entre uno y otro, es de únicamente 6 viviendas, lo que representa menos del 2 por ciento de error, y permite establecer como dato de referencia 350 viviendas de incremento medio anual.

3.5 ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.5.1 ACTIVIDAD DE LA POBLACIÓN

3.5.1.1 DATOS GENERALES. EVOLUCIÓN.

La población activa de Pinto en el año 1996 (según el Avance de resultados del Padrón Municipal de Habitantes de 1996 facilitado por el Departamento de estadística de la C.A.M.) era de 11.111 personas, lo que representa un índice de actividad del 44,4 por ciento sobre el total de los habitantes del municipio.

| | TOTAL | ACTIVOS | OCUPADOS | PARADOS |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| HOMBRES | 12.224 | 7.256 | 6.108 | 1.148 |
| MUJERES | 12.418 | 3.855 | 2.610 | 1.245 |
| TOTAL | 24.642 | 11.111 | 8.718 | 2.393 |

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes 1996.

Departamento Estadística. Consejería de Economía. Comunidad de Madrid..

La población ocupada supone el 78,5 por ciento de la población activa, cifra que asciende a 8.718 trabajadores. El paro afecta a 2.393 personas, es decir, el índice de paro es del 21,5 por ciento. Este alto índice de paro, sin embargo, se corresponde con el existente en la fecha para el total de la Comunidad de Madrid, que asciende al 22,1 por ciento de la población activa.

Existe un claro desequilibrio respecto a la actividad entre sexos: el 70 por ciento de los trabajadores que habitan en Pinto son hombres, siendo las mujeres el 30 por ciento restante.

La tasa de actividad en los hombres es del 59,4 por ciento, mientras que del total de mujeres del municipio, sólo un 31 por ciento están activas laboralmente.

La proporción de hombres ocupados respecto a la totalidad de activos es del 84,2 por ciento, y en el caso de las mujeres es del 67,7 por ciento.

En el lado contrario, el paro, afecta principalmente a las mujeres activas, ya que la tasa de paro femenino es del 32,3 por ciento. El 15,8 por ciento de los hombres activos se encuentran en situación de desempleo.

La población inactiva del municipio de Pinto asciende a 13.421 personas, pudiéndose establecer la siguiente subdivisión:

| TOTAL | Estudiantes | Labores del hogar | Jubilados | Pensionistas | Incapacitados | Otros |
|--------|-------------|-------------------|-----------|--------------|---------------|-------|
| 13.421 | 6.069 | 4.340 | 1.484 | 523 | 101 | 904 |

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes 1996. Departamento Estadística Comunidad Madrid..

| | INACTIVO | Estudiante | Sus | Jubilado | Pensionista | Incapacidad | Otros | Servicio |
|---------|----------|------------|-------|----------|-------------|-------------|-------|----------|
| HOMBRE | 4.857 | 3.020 | 17 | 1.248 | 75 | 60 | 437 | 110 |
| MUJERES | 8.563 | 3.049 | 4.322 | 236 | 448 | 41 | 467 | |

Fuente: Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes 1996.

Departamento Estadística Comunidad Madrid..

El 63,8 por ciento de la población inactiva son mujeres, lo cual tiene fácil explicación si se considera el elevado número de mujeres dedicadas a la labores del hogar, 4.322, cifra superior a la que representa la población activa femenina.

La evolución de la población ocupada del municipio ha ido en aumento en la última década, conforme se incrementaba la población en general de la localidad, si bien entre 1986 y 1991 se observó un crecimiento sensible.

Evolución de la población ocupada:

| | 1981 | 1986 | 1991 | 1996 | 1981-1986 | 1986-1991 | 1991-1996 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|
| TOTAL | 5.374 | 5.652 | 7.851 | 8.718 | 5,2% | 38,9% | 11,0% |

Fuente: Anuario Estadístico 1993. Consejería de Economía. Comunidad de Madrid y Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes 1996. Departamento Estadística Comunidad de Madrid.

3.4.1.2.- POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES ECONÓMICOS

Respecto a los sectores económicos que ocupan a la población en la actualidad se observa una primacía del sector servicios, lo que supone un cambio radical respecto situación existente en años anteriores, en los que el municipio de Pinto tenía una clara vocación industrial.

| | 1981 | 1986 | 1991 | 1996 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Agricultura, ganadería | 1,5% | 1,4% | 0,7% | 0,5% |
| Industria, energía | 55,5% | 49,1% | 45,8% | 41,2% |
| Construcción | 8,5% | 7,7% | 8,8% | 8,8% |
| Servicios | 34,5% | 41,7% | 44,8% | 49,6% |
| TOTAL | 5374 | 5652 | 7851 | 8718 |

Fuente: Anuario Estadístico 1993. Consejería de Economía. Comunidad de Madrid y Resultados Provisionales del Padrón de Habitantes 1996. Departamento Estadística Comunidad de Madrid.

Del sector terciario, destaca la importancia del subsector comercial, que en el conjunto del municipio representa el segundo lugar de empleo (tras la industria), dando trabajo a 1.046 personas, más del 25 por ciento del total de población empleada en el sector servicios. Le siguen los transportes, almacenamiento y comunicaciones, lo cual es lógico teniendo en cuenta que esta actividad están íntimamente ligada o es subsidiaria de la industria. El tercer subsector terciado en importancia laboral es la hostelería.

| | | | | | | | | |
|----------|------------|---|---|--|-----------|---|--|----------------------------|
| Comercio | Hostelería | Transporte, almacenamiento y comunicaciones | Banca, intermediación financiera, seguros | Actividades inmobiliarias Servicios a las empresas | Educación | Actividades sanitarias veterinarias, servicios sociales | Administración pública, defensa y seguridad social | Otros servicios personales |
| 1046 | 393 | 676 | 172 | 275 | 328 | 217 | 602 | 496 |
| 24,9 | 9,3 | 16,1 | 4,1 | 6,5 | 7,8 | 5,2 | 14,3 | |

Fuente: Avance del Padrón de Habitantes de 19%. Departamento de Estadística. Consejería de Economía y Empleo. Comunidad de Madrid.

3.5.1.2 DESEMPLEO

DEMANDANTES DE EMPLEO POR GRUPOS DE EDAD PINTO. 1997.

| TRAMO DE EDAD | HOMBRES | MUJERES | TOTAL |
|---------------|---------|---------|-------|
| Menor de 20 | 60 | 160 | 160 |
| Entre 20 y 24 | 99 | 170 | 269 |
| Entre 25 y 29 | 97 | 205 | 302 |
| Entre 30 y 34 | 79 | 162 | 241 |
| Entre 35 y 39 | 76 | 116 | 192 |
| Entre 40 y 44 | 44 | 88 | 132 |
| Entre 45 y 49 | 59 | 34 | 93 |
| Entre 50 y 54 | 35 | 30 | 65 |
| Entre 55 y 59 | 72 | 10 | 82 |
| Mayor de 59 | 41 | 11 | 52 |
| Total | 662 | 926 | 1588 |

Fuente: INEM, Marzo 1997.

DEMANDANTES DE EMPLEO POR ACTIVIDAD PRINCIPAL. PINTO. MARZO. 1997.

| ACTIVIDAD | DEMANDANTES |
|--|-------------|
| Agricultura, ganadería | 7 |
| Industria manufacturera | 401 |
| Electricidad, gas, agua | 1 |
| Construcción | 156 |
| Comercio, reparaciones | 198 |
| Hostelería | 76 |
| Transporte, comunicaciones | 56 |
| Intermediación financiera | 4 |
| Inmobiliarias y alquiler | 296 |
| Administración pública, Defensa y Seguridad Social | 42 |
| Educación | 28 |
| Actividades sanitarias y servicios sociales | 20 |
| Otras actividades sociales | 49 |
| Personas doméstico | 8 |
| Sin empleo anterior | 246 |

Fuente: INEM, Marzo 1997.

3.5.2 SECTOR AGRARIO

El sector agrario en el municipio de Pinto es residual como actividad económica, si su papel como factor de mantenimiento del paisaje y del sistema natural del municipio es de importancia.

El empleo que genera el sector agrario es tan sólo de 40 personas, es decir que coincide con el propietario o arrendador de la explotación.

| | SUPERFICIE TOTAL | TIERRAS LABRADAS | TIERRAS NO LABRADAS | | |
|-------|------------------|------------------|---|------------------------------|-------|
| | | | Pastos, praderas permanentes y pastizales | Especies arbóreas forestales | Otros |
| Pinto | 4117 | 3.965 | 80 | 0 | 72 |

| | SUPERFICIE AGRÍCOLA UTILIZADA | RÉGIMEN DE TENENCIA | | | |
|-------|-------------------------------|---------------------|---------------|-----------|-------|
| | | Propiedad | Arrendamiento | Aparcería | Otros |
| Pinto | 4044 | 2014 | 1673 | 357 | |

El tipo de tenencia está bastante equilibrado entre la propiedad y el arrendamiento, inclinándose hacia el primero.

| TIERRAS LABRADAS | SECANO | | | | REGADÍO |
|------------------|-----------|----------|--------|--------|-----------|
| | Herbáceos | Frutales | Olivar | Viñedo | Herbáceos |
| Pinto | 3.629 | 11 | 20 | 31 | 92 |

3.5.3 LA INDUSTRIA EN PINTO

3.5.3.1 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. EVOLUCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN

| | 1989 | 1991 | 1993 | 1995 | 1997 |
|-------------------|-------|------|------|------|------|
| Establecimientos | 140 | 182 | 172 | 166 | 160 |
| Personas Ocupadas | 4034 | 4810 | 4037 | 3426 | 3227 |
| Empleo medio | 28,81 | 26,4 | 23 | 21 | 20,2 |

Entre 1991 y 1997 se han perdido en el municipio 22 establecimientos industriales, lo que supone un 12,1 por ciento.

3.5.3.2 ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES POR TIPO DE ACTIVIDAD Y EMPLEO

En el período 1991-1997 se han perdido 1.583 empleos, un 32,9 por ciento, lo cual indica que, paralelamente a la desaparición de establecimientos industriales, se ha producido disminución de trabajadores por empresa.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES POR RAMA DE ACTIVIDAD

| Actividad 1997 | Nº Establecim. | Trabajadores | Empleo medio |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Metalurgia | 5 | 88 | 17,6 |
| Otros productos minerales no | 6 | 129 | 21,5 |
| Industria química | 6 | 120 | 20,0 |
| Productos metálicos | 37 | 401 | 10,8 |
| Maquinaria industrial | 23 | 678 | 29,5 |
| Material eléctrico | 6 | 167 | 27,8 |
| Material de transporte | 10 | 425 | 42,5 |
| Productos alimenticios y bebidas | 15 | 219 | 14,6 |
| Textil y calzado | 12 | 92 | 7,7 |
| Papel, edición, artes gráficas | 16 | 713 | 44,6 |
| Otras industrias manufactureras | 24 | 195 | 8,1 |
| TOTAL | 160 | 3227 | 20,2 |

Fuente: Censo de Establecimientos Industriales. Departamento de Estadística. Consejería de Economía y Empleo. C.A.M. Elaboración propia.

3.5.3.3 DIMENSIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

La superficie ocupada por las empresas industriales del municipio globalmente, teniendo como fuente la superficie declarada en el Impuesto de Actividades Económicas, es de 662 m², lo que establece una media de 2.749 m² por establecimiento.

| ESTRATO DE SUPERFICIE | % |
|------------------------------|----------|
| 0-100 m ² | 19,3% |
| 100-250 m ² | 11,5% |
| 250-500 m ² | 19,7% |
| 500-1.000 m ² | 17,2% |
| 1.000-2.500 m ² | 17,2% |
| 2.500-5.000 m ² | 6,1% |
| >5.000 m ² | |

Fuente: I.A.E. Ayuntamiento de Pinto. 1997.

En la actualidad la superficie media de las parcelas demandadas de suelo industrial se establece entre los 500 y los 700 m².

| ESTRATO DE EMPLEO | ESTABLECIMIENTO | % |
|--------------------|-----------------|------|
| 1 -19 Trabajadores | 127 | 78,9 |
| 20-49 | 20 | 12,4 |
| 50-99 | 8 | 5,0 |
| 100-499 | 6 | 3,7 |

Fuente: Censo de Establecimientos Industriales. Departamento de Estadística. Consejería de Economía y Empleo. Comunidad de Madrid Elaboración propia.

Para realizar el ratio de superficie de establecimiento/número de empleados se han utilizado datos aportados por el Departamento de estadística de la Comunidad de Madrid. Se han creado intervalos de superficie para agrupar empresas así como para el número de trabajadores.

Sin embargo, los datos no han sido aportados para la totalidad de las empresas industriales sino para una muestra. Por ello, los resultados obtenidos pueden parecer un poco sesgados.

3.5.3.4 POLÍGONOS INDUSTRIALES

En el término municipal de Pinto se localizan seis polígonos industriales: Polígono Industrial Pinto-Estación, Polígono Industrial La Estación, Polígono Industrial Pinto Industrial, Polígono Industrial El Cascajal, Polígono Industrial La Atalaya y Polígono Industrial Las Arenas. Dentro del límite municipal también se encuentra parte del polígono Cobo Calleja (en su mayor parte localizado en el municipio de Fuenlabrada) y las Áreas de Actividad 1 y 2 correspondientes al Centro de Almacenaje y Distribución, Servicios e Industria (C.A.D.S.I.) del P.A.U. Arroyo Culebro.

Las Áreas de Actividad 1 y 2 del CADSI, se está urbanizando en la actualidad. Ambas se desarrollan mediante estudios de detalle del Plan Parcial 1 del PAU Arroyo Culebro. Este Plan Parcial consta de seis Áreas de Actividad, encontrándose sólo la 1 y la 2 en el municipio de Pinto.

La primera de ellas tiene una superficie total de 407.900 m². Su distribución de superficie es la siguiente:

| CONCEPTO | m ² SUELO | % |
|--------------------------------|----------------------|-------|
| 1. Viario colectivo | 94.707,94 | 23,22 |
| 2. Parcelas privadas | | |
| 2.1. Industria | 253.312,32 | 62,10 |
| 2.2. Comercial y terciario | 49.134,25 | 12,04 |
| 2.3. Equipamientos y servicios | 10.745,49 | 2,64 |
| TOTAL | 407.900,00 | 100 |

El Área de Actividad 2 tiene una superficie de 11,13 hectáreas, con un total de 36.808 m² de suelo industrial.

| CONCEPTO | m2 SUELO | % |
|-------------------------------|-----------|--------|
| 1. Viario colectivo | 16.371,07 | 15,00 |
| 2. Parcelas privadas | | |
| 2.1. Industria | 90.928,75 | 81,00 |
| 2.2. Comercial y terciario | 2.544,18 | 2,25 |
| 2.3. Parcela infraestructuras | 2.000,00 | 1,75 |
| TOTAL | 111.300 | 100,00 |

En la actualidad ambas Áreas de Actividad se encuentran en proceso de urbanización.

3.5.4 SECTOR TERCIARIO

3.5.4.1 ACTIVIDAD COMERCIAL

- OFERTA COMERCIAL

Equipamiento comercial

El municipio de Pinto cuenta en el momento de la redacción del presente documento con 511 establecimientos comerciales, según los datos facilitados por el Departamento de Estadística de la Consejería de Economía de la Comunidad de Madrid.

El comercio localizado en el municipio da empleo a 990 personas, y ocupa una superficie media por establecimiento de 62,4 m².

El índice de equipamiento comercial (número de establecimientos por 1.000 habitantes), ha aumentado durante los años transcurridos en esta década. Si éste era de 15,5 establecimientos por 1.000 habitantes en 1990, ha pasado a representar 20,2 establecimientos por 1.000 habitantes en la actualidad, con un comportamiento desigual del citado índice según puede observarse en los cuadros adjuntos.

Establecimientos comerciales activos según grupo de actividad

| Tipo de Comercio | Variación | | | | | | |
|----------------------------|-----------|------|------|---------|-------|---------|--------|
| | 1990 | 1993 | 1997 | 1990-93 | % | 1993-97 | % |
| Alimentación | 132 | 184 | 183 | 52 | 39,4% | -1 | -0,5% |
| Textil y calzado | 65 | 93 | 92 | 28 | 43,1% | -1 | -1,1% |
| Perfumería/droguería | 27 | 42 | 42 | 15 | 55,5% | 0 | 0% |
| Equipamiento M hogar | 48 | 76 | 79 | 28 | 58,3% | 3 | 3,9% |
| Vehículos | 17 | 23 | 27 | 6 | 35,3% | 4 | 17,4% |
| Carburantes | 2 | 5 | 6 | 3 | 150% | 1 | 20% |
| Otro comercio al por menor | 42 | 74 | 75 | 32 | 76,2% | 1 | 1,3 |
| Comercio mixto | 16 | 8 | 7 | -8 | -50% | -1 | -12,5% |
| TOTAL | 349 | 505 | 511 | 156 | | | 1,2% |

Fuente: Plan de Acción Comercial (PAC). Pinto. Consejería de Economía. CAM. 1990.

Datos Departamento de Estadística. Consejería de Economía. CAM. 1997. Elaboración propia. Índice de equipamiento comercial (establecimientos por 1.000 habitantes) en 1990 y 1997 según grupo de actividad:

| | 1990 | 1997 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Alimentación | 6,1 | 7,2 |
| Textil y calzado | 2,8 | 3,6 |
| Perfumería/droguería | 1,4 | 1,6 |
| Equipamiento M hogar | 2 | 3,1 |
| Vehículos | 0,6 | 1,1 |
| Carburantes | 0,2 | 0,2 |
| Otro comercio al por menor | 1,6 | 2,9 |
| Comercio mixto | 1,6 | 0,3 |
| TOTAL | 15,5 | 20,2 |

Fuente: Plan de Acción Comercial (PAC). Pinto. Consejería de Economía CAM 1990
Datos Departamento de Estadística. Consejería de Economía CAM 1997.

Establecimientos comerciales por actividad principal

El volumen de comercio más importante, tanto por el número de establecimientos por el empleo creado, lo compone el comercio de carácter cotidiano y, fundamentalmente la alimentación. Esta es la actividad principal de 183 establecimientos, que ocupan a 990 personas.

Empleo medio y superficie media de venta de los establecimientos comerciales activos según actividad principal:

| | Personas ocupadas | Empleo medio | Superficie media (m2) |
|----------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| Alimentación | 262 | 1,4 | 29,3 |
| Textil y calzado | 121 | 1,3 | 49,9 |
| Perfumería/droguería | 55 | 1,3 | 38,7 |
| Equipamiento del hogar | 103 | 1,3 | 76,3 |
| Vehículos | 170 | 6,3 | 225,7 |
| Carburantes | 34 | 5,7 | 969 |
| Otro comercio al por menor | 212 | 2,8 | 41,8 |
| Comercio mixto | 33 | 4,7 | 120,8 |
| TOTAL | 990 | 1,9 | 62,4 |

Fuente: Datos Departamento de Estadística. Consejería de Economía Comunidad de Madrid
Elaboración propia.

Oferta comercial por zonas

Se ha zonificado la oferta comercial de Pinto delimitando tres zonas dentro del perímetro municipal. Estas son: Centro, entendiendo por tal el casco antiguo y el ensanche, Periferia y Periferia Sur.

| | Centro | Norte | Sur |
|----------------------------|--------|-------|------|
| Alimentación | 48,4 | 34,7 | 16,9 |
| Textil y calzado | 57,7 | 20,5 | 21,8 |
| Perfumería/droguería | 47,6 | 28,6 | 21,8 |
| Equipamiento del hogar | 50,8 | 31,1 | 18,1 |
| Vehículos | 9,1 | 54,5 | 36,4 |
| Carburantes | - | 50 | 50 |
| Otro comercio al por menor | 59,5 | 26,2 | 14,3 |
| Comercio mixto | 43,8 | 12,5 | 43,7 |

Fuente: Guía de Comercio e Industria de Pinto. Ayuntamiento de Pinto. 1997. Elaboración propia.

Características básicas del comercio de Pinto

En este apartado se analizan las principales características del comercio minorista en Pinto.

La gran mayoría del comercio de Pinto corresponde al tipo de comercio aislado, el 84,2 por ciento el 9,7 por ciento están agrupados en galerías comerciales o centros comerciales, 1,7 por ciento.

3.5.4.2 DEMANDA COMERCIAL

El Ayuntamiento de Pinto acaba de realizar un estudio sobre la satisfacción de sus ciudadanos con los servicios municipales en Pinto. Un apartado del citado estudio analiza los hábitos de compra de los habitantes de Pinto en un intento de detectar su grado de cobertura de las necesidades existentes. El hecho de incluir el comercio dentro de los servicios municipales, a pesar de que la Legislación española no otorga a las Corporaciones municipales la facultad normativa directa sobre el comercio, se debe a la posibilidad de diseñar planeamiento urbano y su autonomía fiscal, lo que confiere a los Ayuntamientos instrumentos indirectos para elaborar una política de comercio.

Principales conclusiones

Del análisis de los resultados del estudio se pueden sacar las siguientes conclusiones:

En general, se observa un importante grado de satisfacción entre los consumidores de Pinto respecto al comercio local. Sin embargo, los ciudadanos que optan por realizar sus compras fuera de su núcleo urbano lo justifican porque valoran desfavorablemente las siguientes características del comercio local: las relación calidad-precio y la oferta diversificada productos.

Todos los consumidores, independientemente de donde compran, especifican como razón básica a la hora de elegir Pinto que el horario se adapta a sus necesidades, que tienen que desplazarse poco para realizar las compras y porque les gusta el trato familiar.

3.5.4.3 COMERCIO MAYORISTA

El comercio mayorista del municipio de Pinto ocupa un importante lugar dentro de la actividad económica del municipio. En la actualidad están dadas de alta en el Impuesto Actividades Económicas (I.A.E.) 122 establecimientos.

| | NÚMERO | SUPERFICIE | SUPERFICIE MEDIA |
|---|------------|---------------|---------------------|
| Alimentación/bebidas/tabaco | 34 | 52819 | 1553,5 |
| Prod. perfumería y droguería/ mantenimiento del hogar | 12 | 4673 | 389,4 |
| Muebles/maquinaria muebles y oficinas | 12 | 6596 | 549,7 |
| Material de construcción | 10 | 14695 | 1469,5 |
| Vehículos y sus accesorios | 10 | 93035 | 9303,5 |
| Hierros, aceros/otros prod. de recuperación | 8 | 20355 | 2544,4 |
| Otro comercio interindustrial | 21 | 11973 | 570,1 |
| Otro comercio al por mayor | 15 | 18483 | 1232,2 |
| TOTAL | 122 | 222629 | 1824,8 |

Fuente: Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.). Ayuntamiento de Pinto
Elaboración propia

3.5.4.4 HOSTELERÍA

En el municipio de Pinto existe un total de 203 establecimientos de hostelería, los cuales se dividen en 25 restaurantes y 178 bares y cafeterías.

Asimismo existen 6 establecimientos de hospedaje.

Este tipo de establecimientos se localizan por todo el tejido urbano, así como en los polígonos industriales existentes en el municipio. El Centro es el lugar escogido para la ubicación de la mayor parte de los restaurantes y alojamientos.

| | Alojamientos | Restaurantes | Bares |
|-------------------|--------------|--------------|-------|
| Establecimientos | 4 | 22 | 109 |
| Personas ocupadas | 21 | 93 | 269 |
| Empleo medio | 3,5 | 3,7 | 1,6 |

Fuente: Departamento de Estadística. Consejería de Economía y Empleo. Comunidad de Madrid 1997. Elaboración propia.

3.5.4.5 ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS

En el municipio de Pinto se localizan once entidades bancarias y cuatro Cajas de Ahorros. Los primeros son: Banco de Bilbao Vizcaya, Banco Central Hispano, Banco del Comercio, Banesto, Banco Popular Español, Banco de Sabadell, Banco de Santander, Caja Postal, Deutsch Bank, Abbey National Bank y Banco Exterior de España.

Las Cajas de Ahorros son: Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Caja España Inversiones, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona.

3.5.4.6 OCIO Y TIEMPO LIBRE

Oferta

Aparte de la oferta de equipamientos de ocio y tiempo libre analizados en el capítulo correspondiente, en el municipio se localizan los siguientes establecimientos de ocio: un cine, tres salas de baile y discotecas, un Bingo, seis salones recreativos de juegos y cinco establecimiento de máquinas recreativas y de azar.

Demanda

Para la realización de este capítulo la información básica procede de la “Encuesta de satisfacción con los servicios municipales” realizada por el Ayuntamiento de Pinto.

Según el citado estudio, la mitad de los vecinos de Pinto, aproximadamente, se desplazan a otros municipios cuando quieren disfrutar de su tiempo libre. Un 22,7 por ciento sale habitualmente fuera y un 26,7 por ciento reparte el tiempo libre entre esta localidad y otras.

Los habitantes de Pinto que emplean su tiempo libre fuera de su término municipal buscan, sobre todo, una oferta más variada, que encuentran en otras localidades. Un 22,7 por ciento afirma que en el municipio hay pocos sitios a los que ir, y un 26,1 por ciento motiva su elección en la necesidad de cambio de ambiente. Finalmente, un 28,4 por ciento elige salir porque sus relaciones personales y familiares están fuera de la localidad de residencia.

3.5.4.7 EVOLUCIÓN EN LOS ÚLTIMOS AÑOS DEL SUBSECTOR COMERCIAL

En los últimos años el subsector comercial y la hostelería han sufrido un crecimiento continuo. Se trata de los subsectores que están experimentando un índice más rápido de crecimiento en el municipio.

3.6 LAS DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS

Uno de los elementos característicos de la calidad urbana de toda ciudad o municipio y de su medio ambiente, es el nivel de dotaciones, entendidas éstas, como las que tienen por fin dar satisfacción a una parte importante de las necesidades y demandas de la población. Las dotaciones contempladas desde este punto de vista, influyen en gran medida en la calidad de vida de los ciudadanos.

En el planeamiento urbanístico actual la evaluación y definición de las dotaciones, así como, la previsión de las necesidades futuras frente a la dinámica cambiante de la ciudad son, entre otras, sus características esenciales. Por tanto, uno de los objetivos de todo Plan General de Ordenación Urbana será la obtención de suelo público necesario para garantizar el funcionamiento físico y social de la misma.

La metodología para la determinación de las dotaciones más adecuadas, así como los parámetros que las cuantifican, ha sido recogida del estudio "PARÁMETROS DOTACIONALES EN EL SUELO URBANO", realizado en 1.994 por el Instituto Juan Herrera para la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura (MOPTMA).

El ámbito territorial seleccionado para establecer los parámetros dotacionales en Pinto, ha sido el de Barrio-Ciudad, el cual tiene como características principales:

- Tamaño accesible a cada uno de sus elementos urbanos mediante desplazamientos peatonales (en tomo a los 200 metros).
- El volumen de su población se estima entre 20.000 y 50.000 habitantes.
- Al Barrio-Ciudad se le concede la capacidad de tener una variedad suficiente de dotaciones que garantice la diversidad de usos y funciones de una ciudad compleja.

En relación al tejido urbano, se ha considerado que la tipología que más se acerca a la realidad de Pinto es la definida como tejido Medio, que se corresponde con un aprovechamiento entre las 50 y 75 viviendas por hectárea, y un predominio de la vivienda colectiva.

En el caso de Pinto, se ha considerado que la estructura de población es la definida, en el estudio citado anteriormente, como "Sostenible". Esta elección se ha tomado con el convencimiento de que dicha población crecerá de manera importante, y que, la denominación de Sostenible no es la más adecuada pero sí más cercana a la realidad actual que la tipología de población Joven o Envejecida.

3.6.1 SISTEMA DE ESPACIOS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Se consideran espacios o zonas verdes, los diferentes espacios libres y abiertos dotados de zonas ajardinadas y/o arboladas, que se reconocen por su carácter público y por permitir la realización de actividades relacionadas con la estancia, la comunicación, el ocio, el juego y práctica de algunas actividades deportivas.

SISTEMA DE ZONAS VERDES - PARÁMETROS DE SUELO

| Tipo de zona verde | m2 de suelo por habitante |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Zonas ajardinadas y paseos arbolados | 0,7 |
| Parques y jardines de barrio | 1,3 |
| Parques urbanos | 4 |
| TOTAL | 6 |

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA)

Los parámetros considerados como óptimos para evaluar el nivel de zonas verdes de una ciudad de tejido Medio como el municipio de Pinto, han sido los reflejados en el cuadro anterior.

El sistema de espacios verdes

La tipología de las zonas verdes de Pinto es amplia si se tiene en cuenta la importante superficie de la s mismas. Superficie que se extiende desde pequeñas plazas ajardinadas integradas en el tejido urbano, espacios verdes vecinales, y parques de tamaño medio, hasta el parque urbano inaugurado recientemente.

En la actualidad el sistema de espacios verdes asciende a 671.500 m², casi 70 hectáreas que suponen cerca de 27 m² por habitante, parámetro muy superior a los 5 m² por habitante recomendado en el Reglamento de Planeamiento, y a los 6 m² por habitante recogidos en este capítulo como parámetro óptimo.

Zonas ajardinadas y paseos arbolados

La superficie total contabilizada en Pinto de zonas ajardinadas y paseos arbolados asciende a 114.500 m², superficie que en un importante porcentaje corresponde a los paseos arbolados. La superficie se considera claramente suficiente si se tiene en cuenta el parámetro óptimo establecido (0,7 m² de suelo por habitante), que, aplicado a la población actual de Pinto representa una necesidad de 17.500 m².

Parques y Jardines de Barrio

Pinto cuenta en la actualidad con tres zonas ajardinadas con superficies comprendidas entre una y tres hectáreas: El Parque del Egido, Parque Norte y Parque Buenos Aires.

En su conjunto, los tres Parques de Barrio suman un total de 57.000 m², superficie superior a las 32.500 m² que obtendríamos de aplicar el parámetro óptimo establecido. Por ello, se puede considerar como altamente satisfactorio el nivel de Parques y Jardines de Barrio del municipio de Pinto.

Parques Urbanos

La reciente inauguración el 24 de Julio de 1.997 del Parque Juan Carlos I, supone un excelente complemento a las ya existentes dotaciones del Sistema de Espacios Verdes de Pinto. Su tamaño, en torno a los 500.000 m² y los numerosos servicios y equipamientos con los que está dotado, le permiten cumplir de manera satisfactoria con el papel asignado a los Parques Urbanos como, punto de encuentro y prácticas de actividades al aire libre de los ciudadanos.

SISTEMA DE ZONAS VERDES EN PINTO

| Tipo de zona verde | Parámetro óptimo m ² /suelo/hab. | Superficie Requerida m ² | Superficie existente m ² | Balance m ² |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Zonas ajardinadas y paseos arbolados | 0,7 | 17.500 | 114.500 | +97.000 |
| Parques y jardines de barrio | 1,3 | 32.500 | 57.000 | +24.500 |
| Parques urbanos | 4 | 100.000 | 500.000 | +400.000 |
| TOTAL | 6 | 150.000 | 671.500 | +521.500 |

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia.

3.6.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

3.6.2.1 EDUCATIVO

Los equipamientos educativos son los destinados a satisfacer las necesidades formativas de la población, la preparación para la plena inserción en la sociedad, y la capacitación para su participación en las actividades productivas.

- La Enseñanza de Régimen General

EDUCACIÓN INFANTIL

Las escuelas infantiles son los equipamientos destinados a la atención y educación de la población más joven (de 0 a 5 años), y está dividida en dos ciclos; el primero, desde los 0 a los 2 años, y el segundo, de 3 a 5 años.

En Pinto existen actualmente dos escuelas infantiles; la Escuela Infantil Calasanz, de dependencia privada, y la Escuela Infantil Municipal Virgen de la Asunción dependiente del Ayuntamiento de Pinto.

El análisis del suelo y superficie construida destinada a la educación infantil, confirma el alto nivel de dotación existente en Pinto. La suma de superficie de solar y construida de las escuelas infantiles existentes, y de la parte proporcional de los centros de primaria con educación infantil asciende a 18.915 m², y 9.961 m² respectivamente. Aplicando los parámetros óptimos, las necesidades para la población de Pinto se cubrirían con 13.500 m² de suelo, y con 5.250 m² de superficie construida.

EDUCACIÓN PRIMARIA

Los centros de educación primaria son los equipamientos destinados a impartir dicho nivel educativo dirigido a la población de 6 a 11 años. En la actualidad estos centros, al tratarse de un periodo de transición, acogen población escolar del 2º ciclo de educación infantil y del primer ciclo de educación secundaria obligatoria (ESO).

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN PINTO – EDUCACIÓN PRIMARIA

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| m ² c/hab | m ² s/hab | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s |
| 0,64 | 0,85 | 16.000 | 21.250 | 15.879 | 37.495 | -121 | +16.245 |

m² c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m² s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

La evaluación de las dotaciones destinadas a educación primaria, tal y como muestra el cuadro, refleja una dotación ligeramente deficiente en superficie construida, y un importante excedente de suelo.

EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA

La educación secundaria obligatoria (ESO) está dirigida al conjunto de la población de 12 a 15 años de edad, y está dividida en dos ciclos de dos años cada uno. En algunos centros de educación secundaria obligatoria, también se imparten los niveles de bachillerato y formación profesional de grado medio.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN PINTO – EDUCACIÓN SECUNDARIA OBLIGATORIA

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| m ² c/hab | m ² s/hab | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s |
| 0,70 | 0,80 | 17.500 | 20.000 | 9.887 | 20.094 | -7.613 | +94 |

m² c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m² s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

Del análisis del cuadro se deduce que el balance entre la superficie existente y la requerida, muestra un importante déficit, 7.613 m² de superficie construida. La consecuencia de esta situación se traduce en el exceso de alumnos por aula en dos de los colegios privados concertados, y en la falta de dotaciones de dimensiones adecuadas que afecta al conjunto centros que imparten la enseñanza secundaria.

BACHILLERATO Y FORMACIÓN PROFESIONAL

Una vez finalizados los estudios de educación secundaria obligatoria, la LOGSE ofrece a los alumnos que deseen continuar con su formación dos opciones: la realización de dos cursos académicos de bachillerato, o la formación profesional de grado medio. Ambos niveles educativos se pueden impartir en los mismos centros que la educación secundaria obligatoria.

En Pinto los dos institutos de enseñanza secundaria disponen de 17 aulas para bachillerato, y 5, para formación profesional de grado medio. Dos colegios privados-concertados disponen de un aula para formación profesional, y 6 aulas para bachillerato. En su conjunto al sistema educativo cuenta con 23 aulas para bachillerato, y 6 aulas de formación profesional.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN PINTO

BACHILLERATO Y FORMACIÓN PROFESIONAL DE GRADO MEDIO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| m ² c/hab | m ² s/hab | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s |
| 0,41 | 0,46 | 10.250 | 11.500 | 5.224 | 11.766 | -5.026 | +266 |

m² c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m² s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

Al igual que ocurría en la educación secundaria, la carencia de espacio construido es el principal déficit de los niveles educativos de bachillerato y formación profesional. La falta de instalaciones, es una de las principales causas de este déficit.

- La Educación No Reglada

La educación no reglada es aquella que se encuentra fuera del marco de la LOGSE, y está dirigida a sectores diversos de población (mayores de 16 años), y cuyo objetivo general es dotar de una formación básica a los citados sectores de población que carecen de ella. Las actividades formativas más comunes, se imparten en los centros de educación de adultos y de formación ocupacional.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO EN PINTO. FORMACIÓN NO REGLADA
EDUCACIÓN DE ADULTOS Y FORMACIÓN OCUPACIONAL

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|------------------|----------|----------------------|-------|----------------------|--------|---------|--------|
| m2 c/hab | m2 s/hab | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| 0,30 | 0,15 | 7.500 | 3.750 | 2.200 | 12.000 | -5.300 | +8.250 |

m2 c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m2 s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance : diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

De la observación del cuadro se deduce que el balance entre las dotaciones existentes y las requeridas por los parámetros óptimos, sigue la misma tónica que los niveles altos de la educación reglada: un importante déficit de espacio construido y un superávit de suelo libre.

- **Las necesidades del sistema educativo en su conjunto**

Si analizamos de manera cuantitativa la situación de las dotaciones del sistema educativo de Pinto en su conjunto, educación reglada y no reglada, éste dispone en la actualidad de 43.150 m2 de superficie construida y de 100.270 m2 de suelo. Si se tiene en cuenta las dotaciones requiere la nueva ordenación de dicho sistema educativo (LOGSE), el balance realizado refleja un déficit global de 13.349 m2 de superficie construida, y un superávit de 30.270 m2 de suelo

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO DE PINTO.

| Niveles de Educación | Balance de la situación actual | | Necesidades del nuevo desarrollo previsto | | Necesidades totales | |
|----------------------|--------------------------------|---------|---|--------|---------------------|--------|
| | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| E. Infantil | +4.711 | +5.415 | 4.410 | 11.340 | 4.410 | 11.340 |
| E. Primaria | -121 | +16.245 | 13.440 | 17.850 | 13.440 | 17.850 |
| Secundaria | -7.613 | +94 | 14.700 | 16.800 | 22.313 | 25.500 |
| Bachill. + F.P. | -5.026 | +266 | 8.610 | 9.660 | 13.633 | 19.377 |
| TOTAL | -8.049 | +22.020 | 41.160 | 55.650 | 53.796 | 74.067 |
| E. no reglada | -5.300 | +8.250 | 6.300 | 3.150 | 6.300 | |
| TOTAL | -13.349 | +30.270 | 47.460 | 58.800 | 60.096 | 74.067 |

Fuente: elaboración propia

Si se tiene en cuenta que las necesidades de dotaciones no son homogéneas para los diferentes niveles educativos, se observa que los déficits o superávits de superficie son difícilmente compensables, principalmente, si "os se producen en niveles educativos diferentes. Por ello, el análisis cuantitativo global del sistema educativo resulta insuficiente.

3.6.2.2 BIENESTAR SOCIAL

Los equipamientos de bienestar social son las dotaciones que tienen por finalidad facilitar información, orientar y prestar servicios o ayudas a diversos sectores de población. El concepto de bienestar social ha sufrido importantes transformaciones en los últimos años, como consecuencia de la aparición de nuevas problemáticas sociales. El bienestar social ha dejado de ser considerado como un acto de beneficencia para convertirse en un derecho de las personas necesitadas.

En Pinto las dotaciones existentes son: Centro Municipal de Bienestar Social, Centro de Día de Personas Mayores y la Residencia Municipal de Tercera Edad.

De los datos reflejados en el cuadro siguiente se desprende la existencia de un importante déficit de suelo, y principalmente, de superficie construida dedicada a dotaciones de bienestar social.

El carácter casi exclusivo para uso de la tercera edad de las dotaciones existentes, es una de las razones que causan este déficit. La incorporación al ámbito del bienestar social de otros sectores de población, hacen necesaria la existencia de dotaciones dedicadas a los mismos.

EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL DE PINTO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|------------------|----------|----------------------|-------|----------------------|-------|---------|--------|
| m2 c/hab. | m2 s/hab | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| 0,410 | 0,205 | 10.250 | 5.125 | 3.760 | 2.380 | -6.490 | -2.745 |

m2 c/hab=metros cuadrados construidos por habitante

m2 s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

3.6.2.3 CULTURAL

El equipamiento cultural está formado por las dotaciones destinadas a las actividades de transmisión, fomento y difusión de la cultura y las artes. También forman parte del mismo, las dotaciones que sirven de soporte a las actividades de relación social, que tienen como fin el fomento de la vida asociativa.

En Pinto las dotaciones existentes son cuatro : el Centro Municipal de Cultura, Ludoteca, el Auditorio del Parque Juan Carlos 1 y el Centro de Información y Asesoramiento Juvenil.

EQUIPAMIENTO CULTURAL EN PINTO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|------------------|----------|----------------------|-------|----------------------|--------|---------|--------|
| m2 c/hab. | m2 s/hab | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| 0,415 | 0,237 | 10.375 | 5.925 | 9.750 | 13.990 | -625 | +8.065 |

m² c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m² s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance : diferencia entre superficie requerida y existente.

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

En su conjunto el equipamiento cultural dispone de 9.750 m² de superficie construida, y 13.990 m² de superficie de suelo. Conforme a los parámetros óptimos empleados para evaluar el nivel de dotaciones, el balance entre la superficie necesaria y la existente, muestra un importante excedente de suelo y un ligero déficit de superficie construida. En cualquier caso, los niveles de dotación en el equipamiento cultural de Pinto muestran un balance satisfactorio en relación a los volúmenes y características de su población.

3.6.2.4 DEPORTIVO

El equipamiento deportivo lo forman las dotaciones dedicadas a la práctica del ejercicio físico, a la exhibición de especialidades deportivas y al deporte de competición.

De la observación del cuadro siguiente se desprende que Pinto tiene un claro superávit de suelo y superficie construida, que refleja el excelente nivel del equipamiento deportivo de municipio. Si se tiene en cuenta que actualmente se encuentra en fase de construcción una piscina cubierta, el diagnóstico de las dotaciones deportivas mejorará todavía más a corto plazo.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN PINTO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| m ² c/hab. | m ² s/hab | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s | m ² .c | m ² .s |
| 0,97 | 1,34 | 24.250 | 33.500 | 39.848 | 102.115 | +15.598 | +68.E |

m² c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m² s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes.

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

3.6.2.5 SALUD

El equipamiento de salud lo forman las dotaciones destinadas a la atención de las necesidades de servicios médicos y quirúrgicos. La Ley General de sanidad establece a nivel estatal, las áreas donde se aplica el Sistema Nacional de Salud: el Área de Salud, que son aquellas zonas con un volumen de población comprendido entre 200.000 y 250.000 habitantes, y las zonas Básicas de Salud que comprenden entre 5.000 y 25.000 habitantes y son el marco donde se lleva a cabo la Atención Primaria de Salud.

En Pinto la dotación existente se reduce a tres centros: el Centro Municipal de Salud, el Centro de Salud dependiente del Insalud, y la Cruz Roja.

Del análisis del cuadro siguiente se desprende que las dotaciones destinadas a la salud en Pinto son insuficientes, si se desea mantener un nivel de dotación por de las exigencias mínimas establecidas por el Ministerio de Sanidad. La ampliación del número de las especialidades

atendidas en el Centro de Salud dependiente del Insalud, y la creación de centros de salud que presten servicios de medicina general y pediatría, son necesidades manifestadas por responsables de los centros existentes.

EQUIPAMIENTO DE SALUD EN PINTO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|------------------|----------|----------------------|-------|----------------------|-------|---------|--------|
| M2 c/hab. | m2 s/hab | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| 0,37 | 0,185 | 9.250 | 4.625 | 2.340 | 1.215 | -6.910 | -3.410 |

m2 c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m2 s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

3.6.3 SISTEMA DE SERVICIOS BÁSICOS

El sistema de servicios básicos lo forman las dotaciones destinadas a satisfacer un importante abanico de necesidades de la población que reside en un determinado ámbito territorial. También forman parte del mismo, los servicios auxiliares que garantizan el funcionamiento de las ciudades. Son servicios que en su mayoría son competencia municipal, y que en algunos casos, pueden ser provistos por otras administraciones.

Los servicios básicos incluidos en este documento han sido los siguientes:

- Servicios de la Administración Pública
- Justicia
- Protección y mantenimiento del medio ambiente urbano
- Seguridad y protección civil
- Servicios eclesiásticos
- Servicios funerarios

SISTEMA DE SERVICIOS BÁSICOS EN PINTO

| Parámetro óptimo | | Superficie requerida | | Superficie existente | | Balance | |
|------------------|----------|----------------------|--------|----------------------|--------|---------|--------|
| m2 c/hab. | m2 s/hab | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s | m2.c | m2.s |
| 1,22 | 1,112 | 30.500 | 27.800 | 25.380 | 36.200 | -5.120 | +8.400 |

m2 c/hab= metros cuadrados construidos por habitante

m2 s/hab= metros cuadrados de suelo por habitante

Superficie requerida: resultado de multiplicar el parámetro óptimo por 25.000 habitantes

Balance: diferencia entre superficie requerida y existente

Fuente: Parámetros Dotacionales en Suelo Urbano (MOPTMA) y elaboración propia

En su conjunto, los servicios básicos de Pinto cuentan con una importante superficie de suelo debido, en gran parte, a las dotaciones de iglesia y cementerio, que en el balance entre la superficie requerida y existente supone un superávit de 8.400 m². Por el contrario, la superficie construida presenta un déficit de 5.120 m² como consecuencia de la limitación de espacios con que cuentan algunos servicios (juzgado, correos, Policía Municipal y Protección Civil).

3.7 ANÁLISIS MORFOLÓGICO

El núcleo de Pinto tiene su origen en la curva que describía el arroyo del Egido, coincidente con una zona de descanso de la Cañada Real de Toledo. Hoy estos terrenos constituyen el Parque del Egido.

En el Siglo XVI ya se puede hablar de Pinto como un núcleo urbano de relativa importancia. Las casas se disponen alrededor de la Iglesia de Santo Domingo de Silos, el Convento de las Capuchinas y la Plaza Mayor, hoy Plaza de la Constitución. Esta estructura ha llegado hasta nuestros días: las calles confluyen en estos tres elementos de centralidad, lo que hace que las manzanas sean de forma triangular, y las parcelas de tamaños y formas muy diversas. La doble curva de la Cañada con su arboleda de olmos abraza y delimita estas tres zonas de viario radial.

Las calles de Pinto se organizan sobre los caminos originales. Además del caso más importante de la Cañada Real, otros senderos se incorporan al viario urbano, como el Camino Viejo de Madrid, Camino de Getafe, de Valdemoro, de Torrejón, etc...

Las viviendas de entonces eran sobre todo rurales, con grandes patios para guardar los útiles de labranza y el grano. Era un caserío de una o dos plantas, bastante homogéneo. El material más empleado era el adobe, con las fachadas encaladas. También había algunas casas de más entidad, casas solariegas que se hacían en piedra o ladrillo.

La trama concéntrica que rodea a la plaza de la Constitución tiene forma de almendra, perfectamente limitada por la Cañada y por la calle de Pedro Faura. Estas dos vías vienen a constituir lo que la murallas en las morfología de las ciudades medievales: elementos de borde definitorios de la estructura urbana que albergan, aunque en el caso de Pinto no suponían una barrera infranqueable.

En la Plaza Mayor se cruzan una calle con dirección Norte-Sur y otra con dirección Este-Oeste. La que más entidad tiene es la Norte-Sur, constituida por la C/Real y C/Costa Rica. En la dirección Este-Oeste, la C/Perú sale hacia Pedro Faura, mientras que Nación Dominicana y Ecuador conectan con El Egido. Calles concéntricas se disponen paralelas a la curva de la Cañada formando una red muy clara, como tela de araña, en la mitad Este de esta zona. Son calles como Ramón y Cajal, Campoamor, Coronados, Boteros, Maestra M^a del Rosado, etc. No son calles curvas, salvo alguna excepción, sino segmentos cortos que van girando al cruzarse con otras calles, formando esta estructura concéntrica y radial. Son escasos los espacios libres.

La antigua Plaza Mayor, con suelo de tierra y arena, se aprovechaba como plaza de toros. Hoy tiene un jardín elevado en el centro, y una importante dotación de plazas de aparcamiento. El pavimento, lógicamente es asfaltado como en cualquier calzada. Se ha conservado hasta nuestros días, aunque con algunas variaciones, la imagen de plaza porticada, con estructura de madera. Originariamente, toda la planta primera era también galería, pero hoy se ha cerrado con paramentos encalados en algunos casos. La Plaza de la Botica Vieja y la Plaza de Vaquerizo, son hoy simples remansos o ensanchamientos en los encuentros de calles, pero sin ningún elemento urbano que los distinga o les dé un carácter emblemático. La Plaza del Egido de la Fuente es una rótula entre esta primera zona, el parque del Egido y la zona que tiene su polo en

el convento de las Capuchinas. En esta Plaza del Egido se encuentra el centro geográfico de la península, señalado por un mojón o piedra "exacta". Una pequeña glorieta ha hecho de este espacio un punto de encuentro de tráfico sin ningún carácter tradicional. Se puede hablar de una zona verde amplia en este barrio en el caso de la Plaza Jaime Meric, un área con abundante vegetación, en el borde Oeste de esta zona radio-concéntrica, que cuenta con el atractivo de estar rodeada por la Torre de Éboli y la fábrica de Chocolate, edificios de gran interés. La plaza tiene zonas pavimentadas y zonas de tierra, con un bar y juegos infantiles.

Hoy se conserva el carácter peatonal en algunas calles de esta zona, C/Real, C/Hospital, Correo, Ramón y Cajal y alguna otra. El pavimento de las calles peatonales es de adoquines de hormigón, con franjas laterales en otro tono. La necesidad -surgida del hábito- del acceso rodado a la Plaza de la Constitución se presenta como una dificultad frente a la idea de ampliar el carácter peatonal a más calles de esta zona tan emblemática.

En esta zona abundan los encuentros de calles en "T", y las esquinas en ángulos agudos, entre las que podemos citar, como casos más extremos, los de C/Pedro Faura c/v C/Costa Rica, o C/Rebolledo c/v C/Cuartel de Simancas.

Entre los edificios más importantes de esta zona, señalaremos: La Casa Consistorial, la fábrica de Chocolates, viviendas rurales del S.XIX de gran interés, en C/Real, en C/Pedro Faura y en general, las edificaciones de la Pza. de la Constitución son también de gran valor por su tipología específica de pórticos.

Aparecen en esta zona homogénea dos actuaciones desafortunadas, de los años 70, fruto de unas ordenanzas ambiguas de anteriores Planes Generales: Son las promociones de Inmobiliaria Vista Hermosa (132 viviendas alrededor del callejón Villa del Castillo), de Centro Comercial de Pinto (206 viviendas en bloque abierto en tomo a las C/Buena Madre y C/Dulce Nombre), y otros casos, de Saconia, p.ej. en tomo a la Avda. de España, también en bloque abierto. Se rompe con ello completamente la tipología dominante y la morfología de esta zona. Se introducen materiales diferentes, como el ladrillo en cara vista, la terraza alargada con toldo y a veces acristalada, frente al balcón tradicional. Se da una mayor densidad de viviendas, más altura y se incorporan otros elementos nuevos, como el patio de luces frente al patio tradicional rural o el jardín.

La renovación puntual y la rehabilitación de edificios en esta zona ha sido muy abundante en los últimos años. En este proceso de regeneración han desaparecido numerosos jardines de gran valor, catalogados y protegidos. Esto ha sido un hecho casi generalizado en la C/Real, la más emblemática de esta zona. Paseando por ella asistimos a una secuencia de puertas y verjas de gran entidad que cierran espacios delanteros de viviendas cuya vegetación, antes importante, ha sido eliminada. Con ello se ha perdido una gran porción de las pocas islas verdes que, aparte de la vegetación de la Plaza de la Constitución animan esta zona.

En este proceso de renovación, hay que señalar que hay bastantes viviendas abandonadas, en esta zona y en todo el centro histórico, que han quedado en mal estado, abandonadas por sus propietarios y resultan obsoletas. Para muchos de estos propietarios, el hecho de que su vivienda esté dentro del Catálogo, resulta un freno para su renovación o rehabilitación, ya que ésta es muy condicionada. Esto desanima a los propietarios, que prefieren que las viviendas sigan degradándose a enfrentarse a un operación no rentable. Por ello sería deseable estudiar modalidades de subvenciones que ayudaran a los propietarios a acometer las obras necesarias para dignificar las edificaciones.

Los edificios de nueva planta que surgen en esta zona, y gracias a una ordenanza de Casco Histórico que nada tiene de la permisividad de otros Planes Generales del pasado, son edificios bien integrados en el entorno, armónicos y discretos. Quizás se les puede reprochar el haber asumido unos diseños muy parecidos en los escasos motivos decorativos, como cerrajerías, cornisas, dinteles de planta baja.... que los hacen parecer seriados o repetitivos.

El número de plantas en esta zona es de dos en la zona más próxima a la plaza, tres en un anillo que rodearla a este primer núcleo, y cinco en el borde con el Pº Dolores Soria y Avda. España.

La densidad edificatoria es de unas 45 viv/Ha., excepto en los casos de promociones de los años 70 que hemos señalado:

- Callejón Villa del Castillo: 108 viv/Ha. (3 alturas)
- Zona de bloques C/Buena Madre y otras: 171 viv/Ha. (3, 4 y 5 alturas)
- Dos bloques de SACONIA en Avda. España: 294 viv/Ha (5 alturas), 6 veces y media más densos que el entorno histórico en el cual se "incrustan".

Una manzana tipo, tradicional de esta zona en tomo a la Plaza de la Constitución, tendría alrededor de 3.000 m², forma triangular o trapezoidal y unas 16 ó 17 parcelas, con fondos de unos 15 a 20 m. Resultan unos 180 m²/parcela como media, aunque hay un amplio abanico de tamaños.

Los anchos medios de las calles se pueden estimar en (distancia entre fachadas):

- C/Real: 5,50m.
- C/Perú: 5,32m.
- C/Costa Rica: 5,63m.
- C/Nación Dominicana: 5,23m.

Son calles estrechas, que no fueron diseñadas para el tráfico rodado. Ninguna admite un doble sentido de circulación.

De las tres zonas del casco histórico (Pza. Constitución, Iglesia y Capuchinas) es esta primera la que concentra más comercio. Éste se sitúa en las plantas bajas de los edificios residenciales. Predominan los pequeños comercios de alimentación -junto con supermercados y alguna galería- los bares y otro tipo de comercios: papelerías, moda, etc... Las calles más comerciales son: Hospital (peatonal) y Maestra M^a del Rosario. En ellas abundan las tiendas de ropa, y productos más especializados.

Hay bastantes locales vacíos. Éste es un problema que vamos a encontrar en todo Pinto: no hay una demanda de comercio para todas las plantas bajas que en un principio se reservan para este uso. Concretamente en esta zona la C/Real y C/Molino son las que cuentan con más locales vacantes.

El resto del núcleo histórico tiene una estructura menos clara que esta primera zona con centro en la Plaza de la Constitución. Las edificaciones se disponen en torno a la Iglesia, Convento y Plaza de las Capuchinas y en torno a la Iglesia de Sto. Domingo de Silos. En medio se extiende el Parque del Egido.

En estas zonas no encontramos el esquema radioconcéntrico de la zona anterior. Las calles convergen en la Plaza de las Capuchinas de modo claro, y de una manera menos nítida alrededor de la Iglesia de Sto. Domingo de Silos. El viario no está jerarquizado, y no se puede decir que las calles más importantes organicen o definan un orden en torno suyo.

Las calles forman ángulos agudos, y las manzanas son también de forma predominantemente triangular. La calle de San Juan por el Este y la calle de Getafe por el Oeste, marcan los límites de este tramo del casco antiguo, en el que el número de alturas que predomina no es dos como en torno a la Pza. de la Constitución, sino tres.

Esta zona en tiempos no estaba tan consolidada como la anteriormente definida. Eran más abundantes los eriales y tierras, que poco a poco se iban incorporando al caserío. Hoy quedan menos espacios libres, aunque son más grandes, que en el entorno de Pza. de la Constitución. Así tenemos la Plaza de Capuchinas, el entorno de la Torre de Éboli, con su frondoso arbolado, el entorno ajardinado de la Iglesia, la Plaza de Santiago, de Raso Nevero, de la Sagrada Familia, etc como espacios libres en medio del tejido urbano. Destacaremos el entorno de la Iglesia, que es un plinto de forma elíptica con arbolado abundante que sirve de balcón público sobre el caserío de alrededor.

No se han conservado calles peatonales, salvo algún caso aislado, como la zona frente a las Capuchinas o un tramo de la Calle Cádiz.

Los edificios más destacados de éste ámbito son aparte de la Torre de Éboli y las dos iglesias mencionadas (edificios especialmente protegidos), la iglesia y convento de la Sagrada Familia, y edificaciones civiles, como la Casa de la Cadena y la de C/Cádiz c/v Pza. de Raso Nevero, dos magníficos ejemplos de casas señoriales del S.XVIII.

Los años 70 también dejan su huella en esta zona; el caso más negativo son las 346 viviendas construidas en el remate del Parque del Egido, entre las C/Alfaro y Paseo de Isabel la Católica. Es una promoción de Macursa, conocida como “La Floralia”, en forma de 4 bloques abiertos de 4 y 5 alturas que cortan el desarrollo del Parque, y suponen un impacto no sólo en el contexto del casco histórico frente al cual se alzan, sino en el conjunto de la ciudad.

Otro caso de promoción no adecuada son las viviendas de Pronefi entre las calles Alfaro y Rubín de Celis.

Esta segunda zona del casco antiguo está mucho más afectada por la renovación. Hay menos edificios protegidos, sobre todo en la zona que rodea a la Iglesia de Sto. Domingo de Silos, y se encuentran muchos más edificios de épocas recientes que en el caso de la zona en torno a la Pza. de la Constitución. Como hemos dicho, la altura es en general mayor. Se encuentran más casos de acabados en ladrillo cara vista. En algún caso la renovación mal interpretada ha traído como consecuencia la desaparición de un edificio protegido, como es el caso de la C/Edmundo Meric 6, en cuya parcela se alza hoy un edificio que no tiene nada que ver con el original, imitando su fachada de manera discutible.

Hay zonas, como la que rodea la Iglesia de la Sagrada Familia por delante, donde se mezclan edificios de la época original con tipologías que están a caballo entre el bloque abierto y la edificación entre medianerías. El resultado de conjunto es en estos casos bastante caótico.

Se dan casos de edificios nuevos con recursos formales extraños a la tradición del casco, como los elementos triangulares de coronación -lucernarios de cristal- en un edificio de ladrillo visto, en la Plaza de Capuchinas.

Los cuerpos volados cerrados son otra aportación moderna extraña al diseño local y que no benefician a la imagen del casco.

Cerca de la Torre Éboli, entre las C/de las Monjas y Colonial, hay unas parcelas en estado de abandono y ruina, junto a edificios protegidos e interesantes, y en un entorno de gran valor histórico y monumental. Conviene no dejar que esta zona siga degradándose, como también es importante evitar que una promoción poco respetuosa con el entorno frustre mejores expectativas en este lugar.

La densidad edificatoria sigue en tomo a las 45-50 viv/Ha y sólo se ve alterada en los casos señalados de la Floralia y la promoción de Pronefi, en los que se alcanzan las 212 viv/Ha, más de 4 veces la densidad tradicional.

Hay calles con anchos mayores que en tomo a la Pza. de la Constitución, por ejemplo:

C/Edmundo Meric, 9,60m.

C/Pedro Rubín de Celis 9,50m.

C/San Francisco de Asís 6,80m.

La presencia del comercio en las plantas bajas es más escasa en la zona Este, por ejemplo en las calles Cádiz o San Juan.

En resumen, el centro histórico se articula en tomo a los tres puntos señalados, y aunque la edificación tradicional en general se ha mantenido de forma bastante correcta, hay algunas zonas modernas que atentan contra la tónica dominante de mantenimiento de la morfología antigua de la villa. La renovación de la edificación habrá de guardar el equilibrio entre el respeto a las cualidades locales tradicionales y el atractivo económico para los propietarios de las fincas, especialmente en casos de edificios de interés o protegidos.

Pinto creció muy poco a lo largo del siglo hasta llegar a los 60. De los 40 hasta esos años se desarrolló de modo independiente del resto de las localidades del Sur Metropolitano, que iban creciendo con mucha más fuerza.

En los años sesenta no se produce el "boom" urbanístico de estas localidades vecinas.

A esta época (finales de los cincuenta y años 60) corresponde el ensanche, que se materializa en cuatro zonas fundamentalmente:

- Al Norte, la más importante, entre las calles Sto. Domingo de Silos, Castilla y Paseo de Isabel la Católica.
- Al Este, entre las calles San Antón y San Martín.
- Al Sur, entre las calles Cañada Real de Toledo y Valdemoro.
- Al Oeste de la vía del RR.CC. entre las calles Dos de Noviembre y Alvar Fáñez.

Los finales de los 60 y los años 70 suponen un gran salto cuantitativo y cualitativo en la morfología urbana de Pinto. En 1967 se redacta el Primer Plan General de Ordenación Urbanística, que tratará de ordenar los desarrollos urbanos. Consolidadas las zonas de ensanche que hemos mencionado, comienzan a darse unos desarrollos puntuales de gran densidad edificatoria que alteran gravemente la forma de la ciudad. Estas operaciones residenciales se materializan sobre todo en bloques abiertos.

El primer caso se da al Nordeste de Pinto, al norte de las viviendas unifamiliares anexas a la fábrica de armas. Es una promoción pública, de la Obra Sindical del Hogar y se plasma en 4 bloques abiertos de 5 alturas y unas hileras de unifamiliares adosadas. Son 100 viviendas, con una densidad de 71 viv/Ha. Esta promoción no supone una afección muy grave a la forma urbana, al estar alejada del casco.

Después la promoción privada comienza a renovar zonas del centro histórico con las edificaciones en bloque abierto de la C/Buena Madre y alrededores: es una promoción de 1965 de Centro Comercial de Pinto, y supone 206 viviendas con una densidad de 171 viv/Ha.

Le sigue otra actuación de gran impacto: La Floralia en el PO de Isabel la Católica: 346 viviendas en bloques: 212 viv/Ha. de la promotora Macursa.

Paralelamente a estos desarrollos, empieza a concebirse la idea de un anillo de circunvalación de Pinto, conectado a la N-IV, y se diseñan zonas industriales al Oeste de la vía del ferrocarril, al Norte de la calle San José. Del anillo ha llegado hasta nuestros días la parte Este, que hoy es la C/Pablo Picasso y la C/Alpujarras. Los polígonos entonces planeados se han plasmado en el polígono la Estación y Pinto- Estación, hoy muy desarrollados.

Después de las primeras y rotundas actuaciones en bloque abierto se van creando en el perímetro de la ciudad una serie de barrios de bloques lineales sin transición alguna con la edificación colindante: así surgen el Barrio de Parque Éboli (1968-78), 292 viviendas con 139 viv/Ha., promoción de la Inmobiliaria Castilla, cuyo límite Este es una valla quebrada colindante con los patios de edificaciones tradicionales.

Otros barrios de bloques abiertos surgidos en estos años son:

- La Indiana, 568 viviendas con una densidad de 154 viv/Ha. de Macursa.
- Barrio de Buenos Aires, 364 viviendas, con 159 viv/Ha. de Macursa y Procumar.
- Plaza de la Rábida, 224 viviendas, 175 viv/Ha. de Construcciones Gil (Algar. S.A.)
- Barrio de Sto. Domingo, 160 viviendas, 175 viv/Ha. de Zafer (1974-76).
- A finales de los 70 empieza la fase del Residencial los Cisnes, al Oeste.

Paralelamente, en el centro se producen procesos de renovación de gran densidad:

- Pza. de Jaime Meric y callejón Villa del Castillo, 132 viviendas y 108 viv/Ha. de Villa Hermosa (1976).
- Avda. de España, 109 viviendas con 294 viv/Ha. de Saconia (1977).

La morfología de estas zonas de bloques de los años 70 la encontramos definida perfectamente en la Indiana, Parque Éboli o Buenos Aires: bloques lineales alargados con la orientación Este-Oeste dispuestos en líneas paralelas, demasiado cercanos para el número de plantas que tienen, cinco plantas, y áreas intersticiales tratadas con más o menos interés pero que en muchos casos no son más que espacio sobrante después de disponer los bloques de viviendas. Así, en estas zonas encontramos en muchos casos pequeños jardines con setos y arbolado de porte medio. En otros casos los espacios verdes son mayores Plaza de la Rábida o los Cisnes, éste último ya a comienzos de los 80.

En algunos casos la implantación de los bloques en el terreno es algo dura, artificial: por ejemplo en el Barrio de la Indiana los bloques en tomo a la Calle de Canarias no se adaptan con cambios en los niveles de los forjados a la inclinación de la calle, con lo que al final del bloque tenemos un gran salto de la planta baja a la calzada, que se salva con una acera escalonada muy poco afortunada.

En los casos de Parque Éboli y Buenos Aires, la orientación de los bloques es en peines perpendiculares a la línea de ferrocarril, para minimizar el impacto visual y sonoro del tren.

Los bloques de los años 70 en general, con la excepción de Parque Éboli, tienen patios de luces. El ancho está en tomo a los 22 metros con patio y 10,20m. en Parque Éboli -sin patios-. Los materiales de acabado de fachada son diversos. Generalmente se emplea el ladrillo y el revoco pintado.

Las zonas de bloques de estos años vienen a rodear por el Norte y el Oeste el núcleo de Pinto. Acercándonos a Pinto por el Norte y el Oeste, estos barrios nos cierran la imagen de la ciudad, resaltando sólo la torre de la Iglesia por encima de ellos.

En este período, también continúa la trama del ensanche, con características volumétricas similares a los años anteriores, pero con una imagen más moderna. Se sigue empleando el ladrillo. Se construye así el ensanche al Oeste de la calle Getafe hasta la línea del ferrocarril, y al Norte de la C/San Antón.

En estos años también se construyen equipamientos y comienza el desarrollo industrial al Oeste de la vía del tren: empieza a desarrollarse el polígono de la Estación.

La estructura de esta zona industrial se articula en un viario perpendicular a la carretera a Parla, formando cierto ángulo con la vía del tren. Las manzanas así formadas tienen unos 135 m. de ancho y las calles tienen una anchura en torno a los 19 ó 20 m. Las primeras fábricas que se establecen en la zona son grandes naves, en la parte más alejada del casco. Ocupan hasta media manzana de extensión. Otras naves más pequeñas van rellenando las manzanas. Son edificaciones aisladas y pareadas, de una o dos plantas. La altura de éstas está en función de los procesos industriales que se desarrollan. Las cubiertas de estos edificios suelen ser de fibrocemento o de chapa, formando paños inclinados en diente de sierra. Las fachadas son de prefabricados de hormigón, paneles metálicos, etc. Junto a las naves van apareciendo algunos restaurantes para los trabajadores.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1984 se deja notar en los años 80 y 90 fundamentalmente en el desarrollo de grandes zonas concebidas de modo unitario: los sectores 1, 2 y 3-4.

El Sector 3-4 y el Sector 1 tienen “a priori” un problema de imagen como es la transición de una zona consolidada a una zona completamente nueva, transición que se da en los dos casos cruzando una calle. En el caso de Parque Pinto esta transición se suavizaba porque la edificación existente tanto en el otro lado de Avda. España como en la C/Valdemoro era de 5 y 4 plantas, y la conexión con la zona consolidada del lado de la C/de San Antón se hacía a través de unos elementos de rótula existentes como la Iglesia de la Sagrada Familia, el Centro de Cultura, el colegio anexo y la ermita de San Antón. Además, en este margen, Parque Pinto presenta menos densidad, con una zona verde y un colegio.

En el caso del Sector 3-4 la zona de más altura, (bloques abiertos) se amortigua con manzanas dotacionales, aún no ejecutadas, en la conexión con el núcleo existente. Esta transición con equipamiento se prolonga a todo lo largo de la calle de borde. De todas maneras, el sector 3-4 es una zona de menor impacto, porque la altura que predomina son las 2 plantas.

En los años 80, en el polígono industrial de la Estación se consolida la edificación, pero ya no se hacen naves grandes como antes. Las necesidades son diferentes, y se tiende más a los almacenes de distribución a los mayoristas y a los talleres. Estas naves son adosadas, y a veces forman conjuntos unitarios, como en el minipolígono entre las calles Sagunto y Cartagena, formado por una serie de pequeñas naves de almacén adosadas en dos hileras, con una calle propia de acceso, ajena al viario del polígono. La estructura del polígono evoluciona y se hace menos evidente a medida que nos acercamos a la vía del tren y a la C/San José.

El trazado de la C/Sabadell responde a la demanda generalizada de parcelas pequeñas, dividiendo una manzana del trazado original en dos manzanas a lo largo. Algunas calles tienen encuentros en “L” o en “T”. En tomo a las C/San José y C/Fuentevieja las industrias adosadas respetan antiguas viviendas asociadas a la zona industrial. Con el paso del tiempo y la consiguiente densificación de la zona se han hecho evidentes algunos fallos graves del sistema viario: Aceras insuficientes y desorden general en materia de aparcamiento y acceso de los vehículos a las naves. En estos años 80 quedan sin desarrollar las manzanas entre C/Cartagena, Sabadell y Ferrol, que se construirán en los 90 en forma de conjuntos unitarios de naves adosadas con pequeños patios traseros.

La Revisión del Plan General de 1990 consolida los desarrollos de Parque Pinto y Sector 3-4. En 1992 se inaugura el Parque Norte, como remate de la ciudad por esta zona. El Parque conecta zonas de ensanche y bloques con las carreteras de borde y la nueva rotonda.

La gran zona verde prevista en el anterior Plan, al Sur del núcleo se construye por fin, llegando a ser el pulmón de la ciudad, el Parque de Juan Carlos I, una extensión de 45Has. que se extiende entre la C/Pablo Picasso, límite de la ciudad edificada, las carreteras a Fuenlabrada y N-IV, y la vía del ferrocarril. Este parque cuenta, además de con un extenso lago y amplios recorridos para peatones y bicicletas, con un gran auditorio y zona deportiva que incluye pista de atletismo y campos deportivos (tenis, fútbol). Con esta actuación, Pinto se convierte en una ciudad con un elevado estándar de zonas verdes por habitante, superior a cualquier población del entorno.

En los años 90 han continuado las operaciones de renovación y otras actuaciones que rellenan zonas nuevas o cosen vacíos intersticiales.

El desarrollo urbano de Pinto se concentra hoy en Parque Europa. Corresponde esta actuación a un Plan Parcial de 1994 y las obras ya están en marcha. Situada entre la zona dotacional al norte y la conexión con la N-IV esta extensión combinará manzanas multifamiliares con viviendas unifamiliares y dotaciones.

En resumen, las grandes áreas morfológicas de Pinto en el perímetro que nos ocupa son:

1. El centro histórico, con esa matización entre, la almendra central y el resto.
2. El ensanche en varias zonas que rodean al casco antiguo.
3. El polígono de la Estación.
4. Los barrios de bloques, actuaciones aisladas e independientes que envuelven el núcleo excepto por el Este.
5. La zona dotacional y unifamiliar del Nordeste, que incluye el Sector 2.
6. Parque Pinto, por su extensión y morfología se diferencia de los bloques de los 70.
7. Sector 3-4, que tiene una estructura propia que nos impide asociarlo a la zona unifamiliar del NE y al desarrollo de Parque Pinto, coincidente en el tiempo.
8. El Parque Juan Carlos I.
9. Parque Europa, en desarrollo.
10. La Tenería

3.8 MEDIO URBANO - ANÁLISIS TIPOLOGICO

En el tejido residencial de Pinto encontramos las siguientes tipologías edificatorias:

Edificación tradicional entre medianerías en manzana cerrada. Anterior a 1920 o fruto de renovaciones puntuales posteriores.

Dentro de ella, casos especiales son:

- Casas señoriales del S. XVIII.
 - + Casas con patio de labor, vinculadas con el medio agrario. S. XIX.
 - + Casas en torno a un patio ajardinado que da a la calle. S. XIX.
 - + Casas de la Plaza de la Constitución, con porche y galería. S. XIX.
 - + Villas unifamiliares de finales del S. XIX y comienzos del S. XX.
 - + Viviendas unifamiliares.
 - + Edificación en ensanche, entre medianeras. Años 60 y posteriores.
 - + Edificación en manzanas de promoción única. Años 70 y posteriores.
 - + Edificación en bloques abiertos. Años 70 y posteriores.

Como tipologías más representativas de la villa de Pinto, hemos seleccionado las siguientes:

- 3.7.1. Vivienda señorial de finales del siglo XVIII. (Casco histórico).
- 3.7.2. Vivienda rural del siglo XIX. (Casco histórico).
- 3.7.3. Vivienda urbana del siglo XIX. (Casco histórico).
- 3.7.4. Villa o chalet de finales del siglo XIX y comienzos del XX. Periferia del casco histórico.
- 3.7.5. Vivienda urbana entre medianerías de los años 60. Ensanche.

A partir de los años 60 hemos descartado analizar tipos edificatorios, pues las viviendas en bloque abierto de los 70 en adelante, o las unifamiliares adosadas no son representativas de Pinto, sino soluciones adoptadas de forma generalizada en España en estas épocas.

Sin embargo, los cinco tipos elegidos, con la excepción del último, en que la influencia local es menor, recogen la tradición edificatoria de la zona en esas épocas.

3.8.1 VIVIENDA SEÑORIAL DE FINALES DEL SIGLO XVIII. CASCO HISTÓRICO.

Eran las viviendas de la baja nobleza de esta época. Son edificios grandes construidos en el centro, pero no se concentran en una zona determinada. A esta tipología corresponden:

- La casa de la Cadena, que vamos a analizar con más detalle.
- La casa en C/Edmundo Meric, 6 y 10, hoy totalmente transformadas.
- Las casas en Edmundo Meric 12 y 14.
- La casa en la esquina de C/Cádiz con la Pza. de Raso Nevero.
- La Casa del Grande (hoy Centro de Cultura)

La Casa de la Cadena, en la calle del mismo nombre, se conserva en bastante mal estado, pero va a ser objeto de una restauración próximamente. En ella apreciamos las características principales de esta tipología:

- La vivienda se organiza alrededor de un patio; la planta adopta formas rectangulares. A este patio asoman dependencias de la vivienda y también establos o almacenes de grano: los nobles eran propietarios de grandes extensiones cultivadas.
- Casa de dos plantas. La altura de las plantas es bastante mayor que la de las casas no pertenecientes a la nobleza.
- Una escalera de tres tramos sale del patio y sube a la planta alta.
- Los huecos de la fachada principal tienen rejerías y balcones.
- Los huecos de fachada se disponen en un esquema compositivo clásico. Son huecos de dimensión predominante vertical, con dinteles destacados decorativamente (ladrillo a sardinel).
- El material de fachada es el ladrillo visto. En otras casas encontramos mampostería, combinaciones de ésta con ladrillo, incluso piedra en algunos casos.
- Tiene un zócalo en la parte baja de la fachada.
- La recogida de aguas se orienta mayoritariamente hacia el patio: la cubierta de teja árabe cae más hacia el interior.
- La composición clásica se refleja en elementos como las columnas del patio.

3.8.2 VIVIENDA RURAL DEL SIGLO XIX. CASCO HISTÓRICO.

Este tipo de viviendas son más sobrias y no están diseñadas según esquemas clásicos. Las fachadas son más libres o espontáneas, y en lugar de patio aparece un gran corral para almacén de aperos, ganado y grano. La altura de las casas es menor.

A este tipo pertenecen, entre otras:

- La vivienda en C/Las Monjas c/v C/Real.
- Las casas en C/Real 37, 39 y 42.
- La casa en C/Pedro Faura, 6.

Hemos escogido la vivienda de la C/Las Monjas c/v C/Real, 43 como representativa de este grupo. Se encuentra en mal estado, con apeos en algunas partes. En esta vivienda observamos las siguientes características propias de la vivienda rural de la época:

- Esquema compositivo agregativo, correspondiente a una arquitectura popular, vernácula y no clásica. Esto lo apreciamos en la disposición en planta y en las fachadas: En planta vemos que las partes construidas se alinean en las dos calles encerrando un patio sin forma predefinida: el patio es un elemento de gran peso, y característico de este tipo de casas rurales, pero no tiene un diseño propio, es un gran corral en el que se hacían aperos y pequeñas construcciones auxiliares. El esquema agregativo lo apreciamos en la concatenación de usos y dependencias: torreón para almacén del grano, caballerizas y vivienda, y dentro de ésta, las habitaciones se suceden sin una estructura predefinida: de una estancia pasamos a otra, no hay espacios como pasillos o distribuidores. El distribuidor es en realidad el patio, desde el que se accede a la vivienda, torreón, establo o a la galería de la

planta alta, un espacio para las labores, vasijas, etc... Las habitaciones de la vivienda no tienen los huecos en proporción a su gran superficie. Observando las fachadas, se aprecia además de la ausencia del ritmo clásico, que vemos en las casas señoriales, una gran proporción del macizo frente al vano. Como referencia clásica aparecen ventanas termales en la parte alta del torreón de grano, pero como elementos incorporados a la arquitectura popular.

- Las cubiertas son de teja árabe sobre estructura de pares de madera con aleros bastante salientes.
- El acabado de las fachadas es en cal, y ha sido repuesto en algunas partes. El zócalo es pintado.
- La altura de las plantas es menor que en las viviendas señoriales, con una media de 3 m.

En definitiva, falta de composición rígida, esquemas agregativos espontáneos y gran peso del patio o corral con acceso al granero y las caballerizas, son los puntos más destacables.

3.8.3 VIVIENDA URBANA DEL SIGLO XIX. CASCO HISTÓRICO.

En esta tipología el patio, si lo hay, no tiene las dimensiones ni el carácter rural del tipo anterior. También suelen ser viviendas de dos plantas. Los esquemas compositivos son ordenados y los acabados similares a los de las viviendas rurales.

Representativas de este tipo son por ejemplo:

- Viviendas en la Plaza de Raso Rodela, 6, que hemos escogido para analizar.
- Viviendas en Pza Raso Rodela, 1 c/v C/Torrejón.
- C/Monjas, 3.
- Casa Colón, en la Pza. del Cristo.
- C/Pedro Faura 1, 3 y 5.
- Como caso particular, las viviendas de la Pza. de la Constitución, hay la mayoría reformadas, que tienen un esquema de porche y galería hacia la plaza.

En el edificio de la Pza. de Raso Rodela nº 6, parte de las viviendas han sido transformadas. De hecho, la planta baja se encuentra totalmente redistribuida para uso de oficinas. En la planta alta, ha permanecido una de las dos viviendas tal como era, la que se asoma a la plaza.

Vemos en este edificio cualidades comunes con otros de esta tipología:

- La composición de la fachada sigue un esquema, un ritmo. Los huecos son iguales. En la C/República Argentina en planta alta alternan ventanas y balcones. El ritmo constante es subrayado por unas pilastras en relieve en un lenguaje clásico, animando la fachada. Existe un zócalo pintado en la parte baja, al nivel de los alféizares de los huecos.
- La cornisa o el alero tienen un importante papel decorativo.
- La distribución del interior presenta un esquema ortogonal de vivienda con pasillo que va dando a las habitaciones, todas con luz natural.

- Los muros exteriores de ladrillo se encalan, lo cual es muy habitual en Pinto.
- Los huecos de la planta baja presentan una rejería menos importante que la de las casas señoriales, en lugar de sobresalir hacia la calle, se alinean en el plano de fachada.
- La cubierta es inclinada de teja árabe.
- La altura de las plantas es de poco más de 3m. La relación ancho/alto de las ventanas es de L/1,41-, y en las puertas-balcón, aproximadamente de L/2L. El ritmo en horizontal de la secuencia vano-macizo-vano viene a ser de L-1, 15L-L.

3.8.4 VILLA Ó CHALET DE FINALES DEL S.XIX Y COMIENZOS DEL S.XX. PERIFERIA DEL CASCO HISTÓRICO.

Numerosas villas se construyen en esta época en la parte Oeste del casco. Son edificaciones grandes, la mayoría con aire clásico, jardines bastante grandes, generalmente en la parte delantera, y hasta hoy han seguido una suerte irregular: alguna se ha derruido, otras se han reformado, otras están abandonadas, y algunas se conservan como entonces.

Citaremos, en este grupo:

- Las viviendas en la calle Ignacio Fuster: Las de los extremos son aisladas y las del centro adosadas. Hemos escogido la vivienda del nº 2 para analizarla mejor. Es vivienda aislada.
- Vivienda entre medianerías en C/Las Monjas, 13, de 1896.
- Como caso excepcional en sus dimensiones, el Chalet Fuster, en la C/Nicolás Fuster, al que rodea un enorme jardín. Hoy la vivienda está abandonada y en riesgo de ruina. Se prevé rehabilitarla como centro para la 30 edad.

Hemos escogido para analizar la vivienda unifamiliar aislada en C/Ignacio Fuster, 2. Tiene una sola altura. Es del año 1898. Como las otras villas de esta calle, se construyó para los directivos de la antigua fábrica de armas y pistones, que se ubicaba al NE de la ciudad. De estas villas, las adosadas se transformaron totalmente, conservándose sólo la fachada, e incrementándose el volumen construido hacia la parte trasera. Pero esta primera vivienda de la calle se ha conservado como era.

La vivienda tiene 175 m². La parcela es de 510 m². La casa se sitúa en el centro, dejando un jardín delantero en continuidad con el resto de jardines delanteros de la calle, dos espacios laterales y un espacio trasero, donde se ha hecho una pequeña piscina.

La forma de la vivienda es un rectángulo con dos alas estrechas en la parte trasera. La distribución obedece a un claro esquema simétrico y ortogonal: en el centro de la casa hay un gran salón-comedor de forma casi cuadrada. Está conectado por medio de sendos y grandes vestíbulos con las entradas delantera y trasera, formando un eje central. Al salón se abren tres dormitorios y una sala. Y el vestíbulo trasero conecta, por medio de dos salas, con las alas traseras. Una de ellas está destinada a invitados y la otra contiene la cocina y el baño.

La simetría suele ser una característica habitual en estas villas del S:XIX-XX. También es usual el jardín delantero, que embellece la calle y proporciona, gracias a la vegetación, cierta privacidad frente a aquélla.

No resulta tan característico de esta tipología, sino más bien una peculiaridad interesante el hecho de que todo el programa se desarrolle en una sola altura.

Esta casa tiene un interesante elemento de cerrajería, la cancela que separa el salón del vestíbulo delantero. Esta puerta es original, mientras que el resto de cerrajerías es posterior.

La vivienda se encala y se pinta, que es lo habitual en esta tipología. La cubierta es inclinada, con una pendiente suave y teja curva.

En resumen, esta vivienda presenta algunas características representativas de una tipología que se define precisamente por la singularidad de cada caso. Lo común a todas ellas es el tamaño, cierto carácter clásico en esquemas simétricos y lenguaje y la menor presencia en la calle, en parte debido al jardín delantero.

3.8.5 VIVIENDA URBANA ENTRE MEDIANERÍAS DE LOS AÑOS 60. ENSANCHE.

En los años 60 se construyen entre medianerías, viviendas de diverso carácter: unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. Generalmente tienen dos plantas; más adelante, años 70, se harán más general izadamente de tres alturas. Las edificaciones en estos años 60 tienen aún cierto color local que se irá perdiendo en construcciones posteriores. Se pierde el patio tradicional, no son viviendas grandes, y responden a una evolución social su objetivo es cubrir una demanda de residencia que obedece a un crecimiento de la clase media.

Por estos años en toda España hay un auge de la vivienda, que continuará en los años 70. La construcción se vuelve un tema más práctico y en algunos casos, serial.

No podemos destacar como en otras tipologías los casos más sobresalientes, porque no los hay. El edificio que escogemos es tan representativo como muchos otros. Se trata del edificio en la esquina de las calles San Vicente Mártir y San Manuel, en la parte Norte del ensanche (la más homogénea). El solar está limitado por dos medianerías en ángulo recto. El programa alberga dos viviendas, una en planta baja y otra en la alta. A la alta se sube desde un portal independiente de la entrada de la vivienda de abajo. Un patio de parcela en la confluencia de las medianerías da luz a las cocinas y aseo de las viviendas.

- Los esquemas de distribución de las estancias son claros, un pasillo que va dando acceso a las habitaciones.
- En las fachadas se conservan características locales: el zócalo, la cubierta inclinada de teja curva, la correspondencia de huecos en vertical; pero se ha perdido la proporción de los huecos, que eran más alargados en los ejemplos que hemos analizado. La altura libre de las viviendas no llega a los 3 metros, y el alféizar de las ventanas se sitúa a 0,80 ó 0,90 m. Con ello los vanos se aproximan a la forma cuadrada. Los balcones no tienen el ancho estricto de los huecos correspondientes como sucedía antes, sino que se extienden en horizontal a

ambos lados, C/San Vicente, o engloban una ventana vecina, C/San Manuel. El ritmo huecomacizo-hueco es muy variable.

- Aparece el patio de parcela: En los años 60, las viviendas ya no corresponden a terratenientes o personas que vivan de las actividades agropecuarias, y por esto las casas del ensanche no disponen de un gran patio o corral. El hecho de que las parcelas sean menores hace que la proporción ocupada por la edificación sea mayor, y en principio, con la limitación de las medianerías, no todas las habitaciones pueden tomar luz del exterior si no es mediante la abertura de estos patios de luces, de pequeñas dimensiones. En este caso es un patio de 3x2,50m.

Como hemos señalado consideramos que, los bloques abiertos y las viviendas unifamiliares posteriores ya no suponen una evolución local de los tipos analizados, sino soluciones generalizadas en España.

En el tejido industrial distinguiremos las siguientes tipologías:

- Industria tradicional en el casco histórico. Siglo XIX: la fábrica de chocolate
- Grandes naves de almacén o de fabricación (naves aisladas) de los años 60 y 70.
- Naves adosadas, pareadas, o con pequeños retranqueos laterales, de tamaño medio. Años 70 en adelante.
- Tejido mixto residencial unifamiliar adosado-taller. Años 70.
- Naves nido que forman conjuntos unitarios. Adosadas y de pequeño tamaño. Años 80 en adelante

En el perímetro que analizamos, la industria se concentra mayoritariamente en el polígono de la Estación. Aparte de éste, hay que señalar: la fábrica de chocolate en el centro, la fábrica de frenos en C/Nicolas Fuster y las naves de Hacienda, la fundición y las naves de papel en torno a C/Pablo Picasso y C/Alpujarras.

Ciñéndonos al polígono de la Estación, analizaremos las tipologías que en él encontramos:

- Grandes naves de almacén y de procesos industriales. Años 60 y 70. Son las primeras en ocupar el polígono, empezando por la parte Oeste. Son grandes contenedores, espacios únicos de grandes luces salvadas por estructuras articuladas. Dentro se almacenan productos para su distribución o -como en el caso de la Metalúrgica- se dan procesos industriales específicos con necesidad de grandes espacios y elementos como puentes grúa. Estas naves tienen un gran flujo de vehículos pesados, y en el caso de los almacenes, se disponen muelles para carga y descarga. Los materiales son diversos: chapas metálicas, ladrillo, bloques de hormigón, etc;... en las fachadas y chapa plegada en las cubiertas. Con gran frecuencia la chapa de la cubierta dobla hacia el plano de fachada abarcando el canto de la estructura articulada que cubre la nave.

Generalmente estas naves son aisladas y las parcelas son de gran superficie. La más grande es la de la nave de Tiendas Aurgi, que tiene cerca de 21.000 m².

La altura depende del proceso que se desarrolla o de las necesidades de almacenaje. Además de este espacio único y diáfano donde se desarrolla la actividad principal, dentro de la nave hay una zona de oficina que suele recibir luz de la calle y estar estructurada en dos plantas.

En el espacio principal la iluminación es generalmente cenital, por medio de lucernarios o materiales traslúcidos.

Los edificios más representativos de este tipo son los almacenes de Aurgi y la Metalúrgica Gicar. Como edificios de más interés o valor pensando en un aprovechamiento futuro señalamos la parte de oficinas y exposición del edificio de la Ford, y el pabellón de oficinas del edificio de Melsa.

- Naves de tamaño medio, adosadas o con pequeños pasillos laterales.

Constituyen el tipo más abundante en el polígono. Desde mediados de los 70, la actividad industrial se orienta, en este tipo de áreas anexas a las poblaciones, hacia el almacén de tamaño medio o el taller sin maquinaria pesada. Así encontramos: talleres de automóvil, almacenes de muebles, sanitarios, cocinas, equipos frigoríficos para tiendas de alimentación, suministros de piezas, recambios para otros talleres, encuadernaciones.

Las parcelas son menores y ocupan la mitad Este del polígono. Una parcela tipo tendría en tomo a los 900 m². Como hemos señalado las manzanas se hacen la mitad de anchas de lo inicialmente planeado, a causa de este cambio de tendencia.

La distribución de las naves sigue el esquema de combinar el ámbito principal o espacio único donde se desarrolla la actividad o se almacena el material, con un espacio de oficinas en dos plantas generalmente, y anexo a la fachada. Los materiales son básicamente los mismos, aunque se emplea también paneles de fachada de hormigón o paneles sándwich.

Generalmente se construyen adosadas y pareadas; casi siempre disponen de un retranqueo lateral que sirve de paso a un espacio trasero, de usos varios.

A veces tienen maquinaria y depósitos visibles desde la calle.

Los edificios de mayor interés y valor estético son: la nave con fachada de bloques de hormigón rugoso, ladrillo visto y pavés en la C/Sagunto, y la nave en la esquina de C/Ruiz de Alda con C/Cartagena, con cubierta de chapa roja y fachada de bloque de hormigón blanco.

- Tejido mixto residencial-taller.

En dos zonas muy concretas (C/San José y C/Fuentevieja) se localiza este tipo de viviendas unifamiliares adosadas y asociadas en algunos casos a talleres.

Son casas de una planta generalmente, y algunas tiene un patio delantero pequeño y con vegetación.

- Naves nido adosadas. Años 80 y 90.

Responden a la tendencia de los últimos años: pierde terreno el taller y se impone el almacén de tamaño medio y pequeño en comparación con los casos anteriores. Las naves constituyen proyectos unitarios, son adosadas, de dos o tres plantas, y en bastantes casos crece la proporción de los espacios de oficinas.

En los años 80 se construye un minipolígono de 17 naves frente a la carretera a Paria. Dispone de una calle de acceso propia. Son naves pequeñas; la parcela tipo es de 250 m². Las fachadas son de bloques de hormigón y las cubiertas de chapa metálica. Forman un ámbito unitario y con una imagen propia.

También se desarrolla en esos años otro proyecto de naves nido entre las C/Cartagena y San José, con unas 25 naves de 3 alturas, con bastante espacio para oficinas y administración. La parcela tipo es también de 250 m². Se emplea el ladrillo visto y chapa en la cubierta.

En los años 90 se desarrolla un proyecto de unas 48 naves nido a ambos lados de la C/Fuentevieja, con parcelas de 300 m². Su imagen es muy característica, y se emplea, además M ladrillo, la chapa tanto en la fachada como en la cubierta. Son naves de 2 plantas, con oficinas adosadas la parte frontal, y disponen de pequeños patios traseros. El conjunto se fragmenta en tres para evitar un tramo continuo excesivamente largo: serían 230 m de edificio.

Los esquemas interiores de esta topología combinan el espacio único con las oficinas como en los otros tipos pero a una escala menor, y los materiales no son novedosos, destacando únicamente una mayor vistosidad por el mayor empleo de la chapa metálica con diferentes colores.

En estos conjuntos de naves nido, el flujo de camiones por cada nave es menor, pero la densidad de naves es elevada, con lo que los problemas de tráfico de vehículos son inevitables a ciertas horas.

Como conjuntos más interesantes destacaremos los dos citados en primer lugar, de los años 80.

3.9 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD: RED VIARIA Y TRANSPORTE

3.9.1 EL SISTEMA DE TRANSPORTE DE CONEXIÓN EXTERIOR

3.9.1.1 INFRAESTRUCTURA VIARIA INTERURBANA

Las infraestructuras viarias interurbanas que afectan al término municipal de Pinto son las siguientes: N-IV, M-50, M-506 y M-408.

La N-IV, la M-50 y la M-506 en dirección Noroeste, tienen características de Autovía aunque incompletas en el caso de la M-506, la M-506 en dirección a San Martín de la Vega y la M-408 tienen las características habituales de una carretera de siete metros de calzada.

La Carretera de Andalucía, N-IV, es el único eje de esta red que, para Pinto, desempeña una función de conexión radial con el área central de la región madrileña. Su uso resulta actualmente inevitable para cualquier comunicación rodada con la ciudad de Madrid, o con la mayoría de los grandes municipios de la región. Esta carretera se utiliza igualmente de forma importante para desplazamientos de carácter interregional, nacional e internacional.

Los demás ejes tienen funciones tangenciales de conexión entre municipios de la zona sur, incluida la M-50, aunque cuando se complete con otros tramos, esta autovía irá adquiriendo una importante función regional de conexión periférica.

La M-506 en dirección noroeste permite la conexión con Fuenlabrada, y Móstoles; es un eje importante de conexión de áreas industriales entre las Carreteras de Extremadura y de Andalucía.

La M-506 en dirección sureste permite la conexión con San Martín de la Vega.

La M-408 permite esencialmente la conexión con el municipio de Paria.

Con excepción de la N-IV Carretera de Andalucía que depende del Ministerio de Fomento, todos los demás ejes son de carácter Regional y dependen de la Comunidad Autónoma de Madrid.

3.9.1.2 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE CERCANÍAS

El servicio de ferrocarril al municipio de Pinto lo proporciona la línea de ferrocarril de cercanías C-3. Madrid (Atocha) - Aranjuez, y una estación situada junto al casco urbano. Además de la Pinto y las estaciones de final de línea, esta línea tiene las siguientes estaciones: Villaverde; Bajo, San Cristóbal de los Ángeles, San Cristóbal Industrial, Getafe industrial, Valdemoro, Ciempozuelos, Seseña.

El servicio ferroviario de cercanías C-3 es prestado por Renfe y en Atocha conecta con el resto de la red ferroviaria suburbana.

La oferta de trenes en la línea es importante, se ha mejorado últimamente y es de 42 circulaciones en día laborable, con unas frecuencias de un tren cada 15 minutos durante las horas punta y de un tren cada 30 minutos el resto del día.

La accesibilidad a la estación puede ser de tres maneras: red viaria, red peatonal y transporte colectivo:

- Red Viaria. Desde el lado del edificio de recepción el acceso principal se efectúa por la calle del Cristo y el secundario por la calle del Ferrocarril. En la zona de la estación no existe comunicación rodada entre los dos lados de la vía, pues el cerramiento de la estación impide el paso de vehículos desde la zona oeste de la vía al lado donde se encuentra el edificio de recepción.
- Red peatonal. La red del lado del edificio de recepción la componen las aceras de las mismas calles de la red viaria. El acceso peatonal del lado opuesto se efectúa a través del paso inferior que comunica la Plaza del Cristo con la calle del Cristo en las inmediaciones del aparcamiento.
- Transporte colectivo. Las líneas de autobús que tienen parada cerca de la estación son la 421 (Madrid - Pinto) y la 455 (Getafe - Pinto), no obstante no se tienen datos sobre la intensidad del uso del autobús para acceder a la estación.

Globalmente la accesibilidad a la estación de cercanías se puede valorar como buena por medios peatonales, y como insuficiente la relativa a medios motorizados. A ello contribuye la inexistencia de un eje viario de gran capacidad de acceso a la misma que permita una conexión rápida con los barrios más alejados de la estación y la falta de un aparcamiento con capacidad suficiente para desempeñar una función de disuasión.

3.9.1.3 SERVICIOS TRANSPORTE PÚBLICO POR AUTOBÚS

Los recorridos de las líneas de autobuses cubren de forma precisa el centro de la ciudad, y conectan Pinto con Madrid (Estación de Méndez Álvaro) y con todos los municipios colindantes. El número de servicios es importante dando lugar a un uso del autobús que se aproxima en número de usuarios al del Ferrocarril.

La explotación de las líneas de autobuses se realiza, mediante concesión administrativa del Consorcio de Transportes de Madrid, a las empresas Autómnibus Interurbanos S.A., las tres primeras, y a Transportes de Cercanías S.A., las dos últimas.

3.9.2 EL SISTEMA DE TRANSPORTE INTERIOR

3.9.2.1 INFRAESTRUCTURA VIARIA URBANA

Con excepción de algunos ejes resultantes de desarrollos urbanísticos recientes en la zona sur y este del casco urbano, la trama viaria urbana tiene las características habituales de un casco antiguo, con calles de escasa amplitud, generadas en una época en la cual el vehículo particular no era como en la actualidad un factor determinante de la estructura urbana.

3.9.2.2 SERVICIOS DE TRANSPORTE COLECTIVO

No existe transporte colectivo urbano, no obstante los recorridos de las líneas de autobuses, permiten el uso urbano de estas. Hasta fechas recientes las necesidades de desplazamientos urbanos en transporte público eran moderadas habida cuenta que la reducida amplitud del núcleo facilitaba los desplazamientos a pie, pero los últimos desarrollos residenciales al norte (Parque Europa), y dotacionales al Sur (Parquesur) etc.. contribuyen a un incremento de la demanda de este tipo de servicios.

3.9.2.3 TAXIS

Existe un servicio de transporte público mediante taxis, con 12 unidades. Tienen la parada principal en el centro de la ciudad, junto a la Iglesia y Parque Ejido. Han quedado incorporados recientemente al Área de Taxis de Madrid.

3.9.3 LA MOVILIDAD EN PINTO

Las características de la movilidad en Pinto no difieren substancialmente de las de los demás municipios de la zona sur, no obstante se detecta una elevada utilización del transporte público, especialmente en las relaciones con Madrid-Centro Ciudad mediante el uso del transporte de cercanías, favorecido por unas adecuadas condiciones de servicio en la línea C-3, y una estación de ferrocarril muy integrada en el centro urbano, aunque con una accesibilidad motorizada y una capacidad de aparcamiento disuasorio reducidas.

En cuanto al uso del vehículo particular, este está vinculado esencialmente al nivel de motorización a las condiciones de accesibilidad.

La motorización (parque de vehículos) en Pinto es de 328 vehículos por cada 1000 habitantes en 1995, algo inferior a la media de la Comunidad de Madrid.

3.9.3.1 TRÁFICO DE VEHÍCULOS EN LA RED DE CONEXIÓN EXTERIOR

La carretera de Andalucía, N-IV, con una media diaria de 90.000 vehículos, es de lejos el eje viario de mayor circulación de la zona, supera en cinco veces el tráfico de los dos ejes siguientes más utilizados de Pinto, la M-50 y la M-506 en dirección a Fuenlabrada con una medias que se sitúan en tomo a 18.000 vehículos por día.

En tercera lugar vienen las carreteras M-506, hacia San Martín de la Vega y M-408 hacia Parla con unas intensidades medias que oscilan entre 10.000 y 13.000 vehículos.

En cuanto a la proporción de vehículos pesados destaca ampliamente la M-506 hacia Fuenlabrada con un 23% de vehículos pesados, lo cual confirma el uso predominante de este eje como conector de áreas de actividad. La carretera hacia Parla, es el eje con menos proporción de pesados, representando estos un 12% del total de vehículos. Los demás ejes, M-50, M-506 hacia San Martín y N-IV tienen una proporción aproximada del 16%.

SEGURIDAD DEL TRÁFICO

En cuanto a la siniestralidad hay que destacar la gran siniestralidad que genera el tramo de la M-506 hacia San Martín de la Vega. También cabe resaltar la densidad de estos a la proximidad de su enlace con la N-IV aunque solo con heridos leves. Esto confirma la conocida peligrosidad de esta carretera dependiente de la Comunidad de Madrid, la cual muy probablemente experimentará en los próximos años un fuerte incremento de tráfico como consecuencia de la proyectada implantación del Parque Temático de San Martín de la Vega.

3.9.3.2 MOVILIDAD EXTERIOR EN TRANSPORTE COLECTIVO

Los desplazamientos en transporte público colectivo de Pinto se efectúan por el servicio de cercanías de Renfe o por alguna de las cinco líneas de autobuses interurbanos.

a) Desplazamientos por ferrocarril

La demanda total de viajes en la línea, referida a un día laborable, es de 20.970 desplazamientos, de los cuales 5.506 corresponden a viajeros subidos o bajados en la estación de Pinto. De estos últimos, 4.418 se desplazan en dirección hacia Madrid y 1.088 en dirección hacia Aranjuez. El movimiento de la estación representa pues un 26% del total de la línea. (Medias referidas al año 1996)

Las principales características de esta demanda se precisan en los cuadros insertados a continuación y también de forma más pormenorizada en los anejos que se adjuntan, referidos al movimiento de viajeros en la estación de Pinto.

Entre los años 1991 y 1995 el número de usuarios ha experimentado un crecimiento medio de un 7%.

b) Desplazamientos en autobús

El uso del transporte por autobús es importante, dando lugar a un número de usuarios que se aproxima al del Ferrocarril.

Los últimos datos disponibles de expediciones realizadas en cada línea y de número de viajeros totales, referidos al año 1996 y a un día laborable, son los que se indican a continuación:

| | | |
|---|---------------|-----------------|
| Línea 421. Madrid (Méndez Álvaro) - Pinto: | 37 exp./día; | 1.374 viaj./día |
| Línea 422A. Madrid (Méndez Álvaro)-Pinto-Valdemoro: | 25 exp./día; | 952 viaj./día |
| Línea 428. Getafe - Pinto - Valdemoro: | 4 exp./día; | 48 viaj./día |
| Línea 455. Getafe - Pinto: | 42 exp./día; | 768 viaj./día |
| Línea 471. Humanes - Fuenlabrada - Paria - Pinto: | 84 exp./día; | 4.553 viaj./día |
| TOTAL: | 192 exp./día; | 7.695 viaj./día |

De los 7.695 viajeros totales del conjunto de las cinco líneas, 3.948 corresponden a los que suben o bajan en paradas situadas dentro del término municipal de Pinto: 1.589 viajeros en dirección hacia Madrid, y 2.359 viajeros en relación con las localidades próximas de Parla, Getafe, Fuenlabrada y Valdemoro.

Como puede observarse el transporte público en autobús se utiliza bastante para los desplazamientos tangenciales entre municipios de la zona sur y en menor medida para los radiales relacionados con Madrid-ciudad que se efectúan con predominio del uso del ferrocarril de cercanías.

3.9.3.3 MOVILIDAD INTERIOR

Los desplazamientos interiores al municipio se efectúan esencialmente, además de peatonalmente, mediante vehículo propio. Los medios de transporte público son limitados al taxi y al uso urbano de las líneas interurbanas de autobuses. No existen líneas de transporte público urbano.

La movilidad interior en vehículo motorizado se efectúa en condiciones de fluidez aceptables, el Ayuntamiento a procedido en 1996 a ajustar e implantar a tal efecto alguna regulación de tráfico de sentido único. Las mayores dificultades las tienen algunos autobuses y vehículos grandes en determinados tramos curvos.

Las condiciones de accesibilidad en vehículo particular resultan afectadas por la escasez de aparcamiento en algunos ámbitos comerciales. Se puede decir que en estas áreas, se circula mejor que se aparca.

La calidad y amplitud de las aceras y espacios peatonales ha experimentando una sensible mejora como consecuencia de las actuaciones emprendidas por el Ayuntamiento de reurbanización de algunas calles y plazas, no obstante persisten zonas donde se puede considerar que el peatón no dispone aun de las condiciones de desplazamiento que se requieren actualmente, existiendo un desequilibrio entre el espacio viario asignado al automóvil y el asignado al peatón.

En cuanto a las características y calidad de los pavimentos peatonales destaca especialmente en algunas zonas la ausencia de pavimentos viarios en consonancia con los edificios y espacios catalogados de las mismas. Un caso ilustrativo de esta apreciación lo constituye la propia Plaza de la Constitución donde se ubica la Casa Consistorial.

El núcleo urbano, sin, que destaque ningún tramo por su especial peligrosidad, con una ligera excepción en cuanto a la glorieta situada junto a la Guardia Civil.

Resulta no obstante destacable que la mayor parte de los mismos se produzcan en la red principal de núcleo urbano lo cual resulta justificable a darse en esta los flujos de tráfico más importantes, y por tanto las mayores probabilidades de accidentes.

También destaca la ausencia de fallecimientos por esta causa y el moderado número de heridos graves, de lo cual se puede concluir que el tráfico y la movilidad interiores no generan globalmente una situación de especial peligrosidad.

3.9.4 EL SISTEMA DE TRANSPORTE - ACTUACIONES EN MARCHA

3.9.4.1 RED VIARIA EXTERIOR

La red de conexión exterior de Pinto no ha experimentado grandes cambios después de la ejecución de la Variante Sur. Uno de los problemas más agobiantes lo constituye obviamente la N-IV, por tres causas esenciales:

- Es el eje esencial de conexión viaria de Pinto con Madrid-Ciudad y gran parte de los principales municipios de la Región Madrileña y por tanto su alto nivel de congestión y saturación afecta de forma directa a la comunicación del municipio con su entorno, con incidencia muy negativa en su desenvolvimiento socio-económico. No existe actualmente red alternativa para esa comunicación. Por el Ministerio de Fomento se han estudiado trazados, que han sido sometidos al procedimiento de información pública, para una nuevo eje viario, radial, paralelo a la N-IV, propuesto de peaje, que pudiera ser orientado preferentemente al tráfico de carácter nacional (inter-regional) e internacional. Esto permitiría al menos momentáneamente una reducción de la carga de tráfico de la actual carretera de Andalucía, y destinar la misma a un tráfico de carácter interurbano-regional. En cuanto a los trazados existen divergencias sobre la solución más idónea para el nuevo eje entre la C.A.M. y Fomento.
- Su efecto barrera que divide en dos partes el territorio municipal, sin comunicación entre ambas no siendo a través de los propios enlaces de acceso a la autovía o mediante la utilizando de la misma. Al propio efecto barrera cabe añadir las molestias que produce de carácter acústico y paisajístico.
- Mal funcionamiento del sistema de accesos a las actividades del entorno. La falta de vías de servicio conlleva dificultades en el funcionamiento de las actividades implantadas junto a la carretera y peligrosidad en los accesos a las mismas. Algunas de las cuales no constan de más accesos que el de la propia autovía, resultando casi imposible un desplazamiento a las mismas que no se efectuó en vehículo motorizado. Esta situación contribuye por ejemplo a la semi-paralización de las actuaciones para mejorar el polígono de actividades de "Las Arenas".

3.9.4.2 RED VIARIA INTERIOR

El Ayuntamiento ha emprendido acciones de mejora de la urbanización de las calles del casco antiguo y de algunas áreas estanciales al objeto de renovar los pavimentos y de establecer una nueva distribución de los usos de los espacios viarios. Se han ampliado aceras y espacios peatonales y se ha ordenado y estructurado las áreas destinadas a la circulación y aparcamiento de vehículos. Esencialmente, puede decirse que su efecto ha sido la ampliación y mejora de los espacios peatonales con cierta reducción de la capacidad de aparcamiento. La capacidad circulatoria no ha mejorado ni ha empeorado sensiblemente.

En el marco de la Actuación del Arroyo del Culebro se está procediendo a la urbanización del área de actividades más próxima a la zona urbana de Pinto, lo que permitirá a través de la M-408 una conexión de la ciudad con la red viaria de este polígono, y en especial con la parte del mismo situado dentro del termino municipal, sin necesidad de utilizar para ello las autovías de conexión exterior, N-IV y M-50. Se empiezan a crear así las condiciones de una mayor integración entre esta importante área de empleo y el núcleo de Pinto.

También cabe resaltar el convenio firmado recientemente entre la CAM y el Ayuntamiento para la transferencia competencial del tramo de la carretera M-408 entre la N-IV y la M-506 al ámbito municipal, que supondrá una mejora sustancial de este tramo, con un tratamiento de bulevar urbano.

3.9.4.3 APARCAMIENTOS

Las obras de acondicionamiento de las calles del casco antiguo favorecen los desplazamientos peatonales, contribuyendo a mejora del espacio comercial central, no obstante cabe señalar a tal efecto la conveniencia de una política de aparcamientos que incremente la capacidad de los de corta duración vinculados a la actividad comercial. En tal sentido la potenciación de los aparcamientos subterráneos destinados a residentes debería permitir una mejora del paisaje urbano, al retirar una parte de los vehículos de la vía pública, y una asignación en las áreas más comerciales de las plazas de superficie al aparcamiento de corta duración.

3.9.4.4 INFRAESTRUCTURA DE CERCANÍAS.

Las mejoras globales introducidas en los servicios y en las infraestructuras por el plan de cercanías de Renfe, y los efectos del mismo ha dado lugar a una revalorización importante de este sistema de transporte público. Se asume, de forma generalizada, la conveniencia de vincular los desarrollos residenciales de medio y gran tamaño, en el entorno madrileño a la dotación, mejora y/o ampliación del servicio de cercanías.

3.10 INFRAESTRUCTURAS

3.10.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El abastecimiento público de Agua se efectúa por medio de la red del Canal de Isabel II. Se encuentran casos de aprovechamiento de las aguas subterráneas mediante pozo, para uso de riego. El propio Ayuntamiento cubre de esta forma sus necesidades de agua para el riego de parques y jardines (El Parque Juan Carlos I por ejemplo).

3.10.1.1 DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA

El abastecimiento se realiza principalmente por medio de la Arteria de diámetro 600 mm., que discurre por el margen este de la carretera N - IV y por la carretera de San Martín de la Vega y por otra canalización que cruza el municipio desde la carretera de Parla por la carretera de Circunvalación, hasta la plaza de Martín Sánchez Pinto, calle Cataluña y por la Cañada Real de la Mesta, también de diámetro 600 mm., que se une con la anterior en el encuentro de la N-IV con la Cañada Real de la Mesta.

Los principales ramales que abastecen los barrios, desde la señalada tubería de diámetro 600 mm., de fundición dúctil, que atraviesa Pinto, son los siguientes:

- En el cruce de la carretera de Circunvalación con la calle los Alcotanes existe una conexión con tubería de diámetro 200 mm, que alimenta a los polígonos industriales El Cascajal, Pinto -Estación y La Atalaya.
- En el encuentro de las calles Fuente Vieja y la carretera de Circunvalación existe una ramificación con diámetro 600 mm. que suministra agua a los barrios de La Cristina, Buenos Aires, Parque Éboli, el polígono industrial La Estación y parte del casco antiguo.
- En la intersección entre la carretera de Circunvalación y la calle Milanos sale una conexión de diámetro 200 mm., constituye una segunda acometida para que también provee de agua al polígono industrial Pinto-Estación.
- Tubería de diámetro 200 mm. en el cruce de la Carretera Abandonada N-401 con la calle de Castilla que abastece a los barrios de La Indiana, La Rabida y La Calera.
- En la plaza de Martín Sánchez Pinto existen dos salidas de la tubería de 600 mm., la primera, de diámetro 150 mm., alimenta a los barrios de San Antón, Parque Pinto, Las Mercedes y parte del casco antiguo, y la segunda de diámetro 125 mm. en fibra de vidrio abastece a los barrios de El Prado y Parque Europa.

- Cuando en su recorrido la tubería de 600 mm. por la calle Cataluña llega al Paseo de la Cañada Real de la Mesta esta se bifurca (continuando con un diámetro de 600 mm. en los dos sentidos), por un lado se une con la tubería de 600 mm. que va paralela a la N-IV por la Cañada, y por el otro transcurre también por la Cañada Real de la Mesta hacia la calle Pedro Rubín de Celis; la primera mantiene su diámetro y abastece al barrio de Los Pitufos y la segunda va disminuyendo su diámetro y proporciona agua al barrio de Puerta Pinto.
- Desde el tramo de la Arteria de diámetro 600 mm., que discurre por el margen este de la N-IV y por la carretera de San Martín de la Vega se abastece el al polígono industrial de Las Arenas, por la calle del Agua, y el polígono Pinto - Industrial.

3.10.1.2 EL CONSUMO Y SU EVOLUCIÓN.

CONSUMO FACTURADO SEGÚN DATOS DEL CANAL DE ISABEL II

| Años | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Consumo (m3) | 2.238.762 | 1.966.347 | 2.008.554 | 2.068.693 | 2.042.289 |

Se observa un consumo estabilizado cuando la población ha experimentado un crecimiento anual medio en los últimos años de 2,5%.

El consumo medio por habitante es de 230 litros diarios (incluido el consumo de las actividades de producción), equivalente a una dotación media de 65 l/seg.

Bases para la estimación de las necesidades de abastecimiento de agua:

Las dotaciones mínimas que considera necesarias el Canal de Isabel II para los municipios del área metropolitana son las siguientes:

| | |
|------------------|---|
| Uso residencial: | 340 l/hab. y día (380 l. a partir del año 2000), con un factor de punta de 1,5 (1,7 a partir del 2000) |
| Uso industrial: | 0,25 l/seg. y Ha. (0,5 l. a partir del año 2000), con un factor de punta de 1,7 (2,4 a partir del 2000) |

3.10.1.3 RED DE DISTRIBUCIÓN ACTUAL

Se señalan en los planos de información el esquema de la red principal, de acuerdo con la información facilitada por el Canal de Isabel II.

3.10.2 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

3.10.2.1 SANEAMIENTO

La red principal de saneamiento de Pinto esta compuesta por una galería y cuatro colectores generales.

La galería atraviesa el casco urbano de Pinto de suroeste a noreste, siguiendo aproximadamente el trazado de la cañada de la Mesta, cruzando la N-IV, bordeando por el este el polígono industrial de las Arenas y alcanzando la estación depuradora al noreste del Municipio, a través del Arroyo del Culebro. A esta galería vierten todas las cuencas próximas a ella.

Se está ejecutando en la actualidad un nuevo emisario de grandes dimensiones que discurre sensiblemente a caballo del límite del término municipal con los de Parla y Fuenlabrada, y que vierte a la nueva Estación Depuradora prevista al Noroeste por encima de las instalaciones de gas butano.

Características de los colectores principales

El primer colector es un ovoide, rodea el casco urbano de Pinto desde el oeste hasta el norte del mismo y acomete a la galería visitable antes de atravesar la N-IV. Este colector es emisario del municipio vecino de Parla y también recoge las aguas pluviales y residuales del polígono de la Estación.

El segundo colector general cruza Pinto de oeste a este por el casco urbano y acomete a la galería visitable por encima de la acometida del anterior colector. Este colector tiene un diámetro de 800 mm. y recoge las aguas de la zona situada al oeste de la vía del tren, del entorno noreste de la estación del ferrocarril y de la zona donde acomete a la galería visitable.

El tercer colector general comienza con un ovoide de medidas 0,70 x 1,05 m. de una longitud de 200 m. aproximadamente, y se amplía a un ovoide de medidas 0,80 x 1,20 m., discurre hacia el norte paralelo a la N-IV, desde el polígono Pinto - Industrial, hasta la galería visitable donde acomete.

El cuarto colector general tiene diferentes diámetros que van desde 500 hasta 1200 mm. y canaliza las aguas del polígono industrial Las Arenas, donde esta situado. Este vierte al colector general mancomunado del arroyo del Culebro, al norte del polígono.

La red secundaria de Pinto se compone de dos colectores:

Uno de ellos recoge las aguas de los barrios de la Indiana, La Rabida y La Calera. Este colector desemboca en la galería que atraviesa Pinto. El otro tiene un diámetro de 800 mm. y también desemboca en la galería conduciendo al mismo las aguas del barrio de San Antón y del área comprendida entre las calles Sevilla, Las Alpujarras, Pablo Picasso, la N-IV y el parque Juan Carlos I.

Ultimas actuaciones.

Red de Parque Europa: Una de las ultimas actuaciones, en cuanto a creación de nuevas infraestructuras de saneamiento resultan de la ejecución de los proyectos de urbanización del Polígono Industrial del Cascajal, y de Parque Europa (Plan parcial del SUNP-R). Las obras de Parque Europa han supuesto la modificación del colector principal que cruzaba el sector del SUNP-R de oeste a este y su conexión con la galería visitable a través de la calle Cataluña.

En la actualidad, se está ejecutando un nuevo colector que desaguará el nuevo barrio de La Tenería y que discurre en sentido Este-Oeste, cruzando la N-IV por encima de las piscinas.

3.10.2.2 DEPURACIÓN.

La depuración de las aguas residuales de Pinto se resuelve bajo la competencia de la Agencia del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid. La red de Saneamiento vierte a la estación depuradora Sur, situada en el margen izquierdo del río Manzanares.

Características de la Estación Depuradora Sur:

- Su entrada en funcionamiento se efectuó en una primera fase en Septiembre de 1982 y la segunda fase en Febrero de 1985.
- Población servida: 2.120.000 habitantes.
- Superficie ocupada: 50 Hectáreas.
- Tratamiento secundario.
- Digestión en lodos: anaerobia.
- Recuperación de energía.
- Caudales tratados (m3):

| Año | Mensual Máximos | Medios | Anuales |
|------|-----------------|------------|-------------|
| 1993 | 16.999.978 | 14.761.894 | 177.142.730 |
| 1994 | 17.409.751 | 16.404.640 | 196.855.680 |
| 1995 | 17.664.005 | 16.242.982 | 194.915.781 |
| 1996 | 19.479.762 | 16.725.229 | 200.702.748 |

- Energía total consumida (miles de Kw/h):

| 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|--------|--------|--------|--------|
| 38.579 | 43.388 | 45.526 | 45.670 |

Se han iniciado los trámites en la actualidad para la ejecución de una nueva E.D.A.R. en los terrenos situados al Norte de los depósitos de gas butano y que proporcionará nueva capacidad de depuración al conjunto del municipio.

3.10.3 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

3.10.3.1 RED DE DISTRIBUCIÓN ACTUAL

El suministro de energía eléctrica se efectúa en Pinto por dos compañías, Iberdrola y Unión Fenosa. Sus redes se diferencian territorialmente; Unión Fenosa ofrece servicio esencialmente al este de la N-IV, e Iberdrola al oeste.

Se adjuntan en anejo los planos detallados de la red actual de distribución de energía eléctrica, de cada una de las compañías, de acuerdo con la información facilitada por estas.

3.10.3.2 CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y EVOLUCIÓN (MEDIA Y BAJA TENSIÓN)

ENERGÍA FACTURADA DE LAS SUBESTACIONES PERTENECIENTES A IBERDROLA QUE ALIMENTAN A PINTO Y ALREDEDORES.

| Año | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Megawatios /hora | 71.293 | 73.574 | 79.351 | 84.342 | 88.574 | 93.368 | 97.721 | ND |
| Nº de Clientes | ND | ND | ND | ND | 10.378 | 10.835 | 11.386 | 11.653* |

ND: No se dispone de datos

(*): Hasta el mes de Mayo

ENERGÍA FACTURADA DE LAS SUBESTACIONES PERTENECIENTES A UNIÓN FENOSA QUE ALIMENTAN A PINTO.

| Año | 1994 Durante 11 meses | 1995 Durante 7 meses | 1996 Durante 6 meses |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Consumo (kw) | 13.939.758 | 9.577.698 | 9.250.667 |
| Media Mensual (kw) | 1.267.251 | 1.368.243 | 1.778 |

3.10.3.3 RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Existen tres grandes líneas aéreas de transporte en alta tensión de energía eléctrica, pertenecientes a la empresa Red Eléctrica Española, que atraviesan el término municipal de Pinto:

En el oeste de núcleo urbano se sitúan dos de estas líneas cuyos recorridos y tensión son las siguientes: de Aceca a Villaverde y de Almaraz a Villaverde ambas con tensión de 220 Kv. En la parte sur del Término Municipal, se ubica la tercera línea con una tensión de 400 Kv., que lo cruza en dirección Morata-Moraleja-Villaviciosa.

También por el oeste hay otras dos líneas de alta tensión, pertenecientes a Iberdrola cuyos recorridos son de Toledo a Villaverde y de Asland a Villaverde ambas con tensión de 138 Kv.

Por último, al este, paralela a la N-IV se sitúa una línea con una tensión de 138 Kv. con dirección norte-sur.

En total son seis las líneas aéreas de alta tensión que afectan al municipio, las cuales se reflejan en los planos de información.

3.10.4 SUMINISTRO DE GAS

3.10.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LA RED

La red de distribución de gas es de reciente implantación en Pinto. No ofrece todavía servicio en todos los barrios, pero se puede estimar de forma aproximada que la mitad del núcleo urbano residencial tiene el gas a pie de finca o a escasa distancia de la misma. La red actual también alcanza las aéreas industriales situadas al este del casco.

La acometida principal se sitúa en el lado este de la N-IV a la altura de la Avenida de las Naciones. Esta acometida se efectúa mediante dos tuberías de diámetros 8 y 12 pulgadas, estas cruzan la N-IV y discurren por la Avenida de las Naciones y por la calle Asturias hasta la Plaza Martín Sánchez Pinto. En esta Plaza las tuberías se separan en dos canalizaciones principales tomando diferentes direcciones.

I. La primera con diámetro de 200 mm. toma dirección oeste, bordea la manzana triangular por el sur.

- Por la calle de Castilla, y por el Paseo de Isabel La Católica, una canalización de diámetro 110 mm alcanza la otra canalización principal de 201 mm. de diámetro, formando un primer anillo. Esta tubería abastece a los barrios de La Indiana, La Calera y San Antón.

- La tubería principal sigue por la calle Santo Domingo de Silos, con diámetro 160 mm. y continua por Edmundo Meric y por la calle de las Monjas suministrando gas a los barrios de La Rabida y La Calera, y también al casco urbano.

- Por la calle Maestra María del Rosario y el Paseo Dolores Soria, Alfaro y otras calles del casco urbano, se da servicio a este y se produce un segundo anillo.

- La principal sigue por las calles Pedro Faura, Torrejón, Nicolás Fuster, Ana de Austria, San José, Sestao y atravesando la Carretera de Circunvalación continua por la calle de los Alcotanes. Esta última provee de gas a los polígonos industriales de La Estación y Pinto-Estación.

II. La otra tubería principal con diámetro de 201 mm. discurre por las calles de Cataluña y Las Alpujarras, alimentando al barrio de Puerta Pinto.

Se adjunta plano con indicación de las calles y características principales de la Red. El suministro se efectúa por la entidad Gas Natural SDG, S.A.

El número aproximado de abonados a mediados de 1.997 es de 700, según datos facilitados por la compañía, quien considera justificado este número al ser muy reciente su extensión por Pinto.

3.10.5 TELEFONÍA

3.10.5.1 RED PRINCIPAL

La conducción general de telefonía discurre por el lado oeste de la N-IV, desde la cual parten las canalizaciones primarias que recorren Pinto. De estas primarias salen otras secundarias que alcanzan por todo el municipio para dotarlo de servicio.

Los trayectos de las canalizaciones primarias son principalmente dos:

La primera empieza junto a la N-IV en la calle Antonio Moya, donde se encuentra la central telefónica. En esta confluyen todas las líneas telefónicas- que dan servicio a Pinto. Continúa por las calles Asturias, por el sur de la manzana triangular, Santo Domingo de Silos, Pérez Escrich, Camino del Rey, San Ildefonso, cruza la vía y sigue por las calles Bilbao, Carretera de Circunvalación y sigue hacia Parta.

La segunda canalización primaria comienza en la intersección de la N-IV con la Cañada Real de la Mesta y se prolonga por las calles Pedro Rubín de Celis, Marqués, Nación Dominicana, Plaza de la Constitución, Costa Rica, Plaza de las Mercedes y la Cañada Real de Toledo.

Las tuberías secundarias nacen en cámaras de registro que se sitúan a lo largo del recorrido de las canalizaciones primarias.

De la primera canalización primaria parten otras cuatro secundarias en los siguientes puntos:

- En el cruce de la Carretera Abandonada N-401 con la Calle Castilla.
- En el encuentro de las calles San Ildefonso con la calle de Getafe.
- En la intersección de la Carretera de Circunvalación con la calle de Fuente Vieja.
- En la unión de la Carretera de Circunvalación con la calle Sestao.

De la segunda canalización primaria parten dos secundarias:

- Una se origina en la cámara de registro que esta situada entre la Cañada Real de la Mesta con el Paseo de Isabel la Católica.
- La otra se inicia en la cámara de registro que se encuentra en la Plaza de las Mercedes

3.10.5.2 EVOLUCIÓN Y PREVISIÓN DEL NÚMERO DE ABONADOS

| Año | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997* | 1998* |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Líneas | 7.484 | 8.098 | 8.619 | 8.937 | 9.810 | 10.305 | 10.752 | 11.015 |

Fuente: Compañía Telefónica

(*) Previsión.

CAPÍTULO II – CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pinto fue redactado por encargo del equipo de gobierno emanado de las elecciones municipales de 1987 y resultó aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 5 de julio de 1990. Su elaboración se desarrolló esencialmente durante el año 1989. En ese momento no se procedió a la recopilación de una nueva información urbanística, sino a una actualización de la anterior.

También en julio de 1990 se aprobó la Ley sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo con objeto de adecuar la legislación urbanística a las necesidades de intervención en el mercado de suelo para contener los precios y de suplir las carencias de la anterior, especialmente en cuanto a mecanismos de actuación en suelo urbano. La ley 8/1990 dio lugar al texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de fecha 26 de julio de 1992.

No obstante una parte del articulado de esta ley fue anulada por Sentencia del Tribunal Constitucional y recientemente se ha producido la aprobación de la Nueva Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, y el Real Decreto Ley 4/2000.

Nos encontramos pues, con un Plan General no adaptado a la legislación urbanística vigente y confeccionado esencialmente como emanación del anterior, el cual fue elaborado sobre la base de una situación socioeconómica distinta de la actual.

La totalidad del suelo clasificado de urbanizable en el Plan ya ha sido desarrollado o está en proceso de desarrollo, tanto el programado como el no programado. Resulta pues oportuno, abordar una revisión si se desea disponer de nuevas áreas que puedan responder a la demanda a medio plazo de crecimiento urbano.

Por otra parte, por el solo transcurso del tiempo procede la revisión del programa de actuación en cumplimiento de la Legislación del Suelo la cual señala que corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación contenido en el Plan General. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años.

Por los organismos competentes se está ejecutando el trazado de una variante a la autovía de Andalucía, denominada Radial 4, que afecta de manera importante al funcionamiento de la ciudad en el entorno de la autovía, y generar expectativas que conviene ordenar. El desarrollo e inicio de actividad de las áreas industriales de la actuación “Arroyo del Culebro”, deberá integrarse a todos los efectos, el la parte afectada por el termino municipal, en la estrategia del planeamiento de Pinto.

El grado de inadecuación actual del plan se ha puesto también de manifiesto al abordar la ejecución de ciertas unidades. Se ha clasificado como suelo urbano zonas que no reúnen las condiciones para ello, cuyo contenido resulta además de difícil aplicación para desarrollar unidades de actuación como la número 39.

La Legislación del Suelo aporta nuevos instrumentos que pueden ser de gran utilidad para una nueva regulación del casco antiguo y de ciertas unidades, orientada a la resolución de carencias o de dificultades para su desarrollo urbanístico.

Teniendo en cuenta las circunstancias mencionadas se justifica la revisión completa del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto y su adaptación a la vigente Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones el R.D. 4/2000, así como a las normativas propias de la Comunidad de Madrid como son la Ley 8/95 y la 20/97.

1.1. CONSIDERACIONES INICIALES

En ejecución del Plan vigente se han desarrollado dos polígonos, clasificados como suelo urbanizable, el llamado SUNP-R de uso residencial y el SUP-1 (Cascajal) para uso industrial. Ambos están en un estado de ejecución avanzado, con la urbanización realizada y en fase de edificación, con un fuerte ritmo de esta en el caso del SUNP-R. Asimismo, se está ejecutando la urbanización del polígono de “La Tenería”, producto de una Modificación Puntual en desarrollo de una U.D.E. territorial y que con sus 3.000 nuevas viviendas ha venido a resolver parte de las necesidades más urgentes.

Dentro del término municipal de Pinto, se ha generado durante los últimos años una gran oferta de suelo industrial centrada en el SUP-1 (El Cascajal), y en el PAU del Arroyo del Culebro, la cual se encuentra en vías de agotamiento. Es por ello que deben estudiarse las necesidades de suelo para este uso, con especial énfasis en la mejora de sus aspectos cualitativos.

En cuanto a las necesidades inmediatas de suelo para uso residencial se pueden considerar inicialmente cubiertas mediante el suelo urbano vacante y el polígono de La Tenería, con cerca de 3.000 viviendas, cuya urbanización está siendo ejecutada. No obstante, en una proyección razonable de 10 años, la oferta es netamente escasa, por lo que se puede producir un incremento en el precio de las viviendas, si no se clasificara más suelo para uso residencial.

La situación de cobertura de la demanda inmediata de carácter local, permite abordar el trabajo con la inmediatez necesaria para proceder a una revisión en profundidad del planeamiento vigente.

Es conveniente realizar una revisión con una gran componente cualitativa. Las necesidades más perentorias son por tanto, ampliar el suelo clasificado de Pinto como reconsiderar las condiciones de funcionamiento de la ciudad, a la luz de las nuevas necesidades de la población y de la evolución de las condiciones de vida, de manera que el nuevo planeamiento permita su materialización a corto y medio plazo.

En este sentido cabe señalar a priori, algunos factores, que deben incidir de manera diferenciada en el nuevo planeamiento respecto del anterior, como los siguientes:

- La mayor preocupación y sensibilidad en relación a los temas ambientales, y de calidad de vida urbana.
- El incremento y la variedad de las actividades de ocio y tiempo libre.
- Las variaciones derivadas de la evolución de la pirámide de población con un incremento de la edad media.
- Los cambios en la demanda de tipologías de nuevas viviendas.
- Los nuevos hábitos de compra y consumo.
- El incremento de la motorización y de la movilidad.
- Las exigencias y necesidades de transformación cualitativa de los espacios de producción.

Estos factores de carácter general deben completarse con los de carácter más específico o de ámbito geográfico.

1.2 METODOLOGÍA.

Se considera oportuna una labor precisa de confección y análisis de la información urbanística sobre la situación actual y sobre las condiciones del ejercicio en el municipio de las diversas actividades, productivas, de servicios y residenciales.

La concertación con la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo de la Comunidad de Madrid resulta esencial para armonizar criterios en relación a la incidencia sobre Pinto del desarrollo de la estrategia para la zona sur y de otras actuaciones de interés regional.

La coordinación con los municipios colindantes, debe poder alcanzar un planeamiento que evite o reduzca situaciones conflictivas en las zonas de borde o en relación a equipamientos e instalaciones de incidencia supramunicipal.

El nuevo Plan debe elaborarse con una metodología participativa que asegure la incorporación al mismo de la problemática urbanística de Pinto como garantía de que el Plan no sea un mero documento urbanístico sino una herramienta que dinamice la actividad económica y ciudadana.

La participación permite conseguir un adecuado nivel de comprensión y asunción de los objetivos por parte de los vecinos y de los operadores económicos. Ello supone dedicar una especial atención a las labores de difusión, explicación, información pública, exposición, alegaciones, estudio de propuestas, negociación etc.. Si en el diseño de los rasgos principales de la ciudad de Pinto para el siglo XXI se consigue ilusionar a la población se alcanzará por añadidura una mayor satisfacción de las necesidades y una mejor garantía del cumplimiento de sus determinaciones.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.1. ANTECEDENTES

La primera aproximación a los principios y criterios que deben regir la elaboración del PGOU se produce al analizar la necesidad de proceder a la revisión y adaptación del Plan General. En efecto, el documento que justifica su conveniencia y oportunidad señala algunos factores de carácter general, que deben incidir de manera diferenciada en el nuevo planeamiento respecto del anterior.

En una segunda fase se ha suscrito con la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid un Protocolo, referido al futuro planeamiento donde se incluyen los siguientes principios a tener en consideración en la revisión del PGOU:

- a) La protección del Medio Ambiente.
- b) La consolidación de las características urbanísticas como ciudad mixta, residencial y centro de actividad económica, propiciando por una parte, un parque de viviendas suficiente, equilibrado y diversificado en sus características y precios, y por otra, impulsando la creación de suelo receptor de actividad económica, favoreciendo la implantación industrial, terciaria y comercial.
- c) El logro de un equilibrio entre población y empleo generado por actividades económicas propias.
- d) El equilibrio entre los desarrollos de iniciativa pública y de iniciativa privada.
- e) La mejora de los servicios públicos.
- f) La mejora del transporte metropolitano, en particular el ferroviario, con reducción de efecto barrera e impacto ambiental.
- g) La obtención de viviendas bajo régimen de protección pública.
- h) La participación social en las plusvalías generadas por el planeamiento y la ejecución de infraestructuras, equipamiento y servicios públicos.

2.2. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO

Es conveniente establecer los objetivos generales que se desean alcanzar y los criterios específicos de planeamiento y desarrollo que se incorporan para la consecución y materialización de los primeros.

Los que se expresan a continuación resultan de lo expuesto en antecedentes y del conocimiento que se tiene del territorio y de sus condicionantes, tras los trabajos de Análisis Urbanístico.

El procedimiento de elaboración del Plan, mediante la cual los diversos órganos municipales, y las entidades y particulares que se incorporen al proceso, se pronunciarán sobre las diversas fases del mismo, supondrá una aportación importante, susceptible de confirmar, matizar, ampliar y/o modificar el contenido de esta documento así como su expresión gráfica. Para dejar constancia de las aportaciones que se produzcan durante el proceso, se elabora una memoria de participación, incorporando, en su configuración final, la descripción de las diversas fases de proceso y de sus resultados, así como las sugerencias y alegaciones presentadas y los informes emitidos sobre las mismas. Esta memoria se incorpora a los documentos del Plan General, que se someten a aprobación inicial, provisional y definitiva.

Los criterios y objetivos se incluyen en la Memoria del Plan General tal como se señala en el Art. 38.3 del vigente Reglamento de Planeamiento.

Los objetivos y criterios para la elaboración del Nuevo Plan General de Pinto tienen su fundamento en la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico del municipio a los nuevos factores de índole general, regional y local que inciden en la estrategia territorial; corregir algunos desajustes en las previsiones o determinaciones anteriores, y sobre todo, adecuar el planeamiento a las necesidades de la evolución y crecimiento socioeconómicos y al modelo deseable de estructura urbana, así como incorporar al municipio dentro de los principios incluidos dentro de la carta de Ciudades Educadoras.

Para ello se proponen los objetivos generales y los criterios siguientes:

2.3. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales para la Revisión y Adaptación del Plan General de Pinto son:

- A. Mantener y proteger la oferta de trabajo actual e impulsar la implantación de nuevas actividades.
- B. Consolidar, reequipar, articular y potenciar la ciudad y especialmente el centro urbano.
- C. Prever y ordenar los desarrollos futuros.
- D. Proteger y mejorar el medio ambiente, incluyendo también el medio urbano.
- E. Integrar el territorio, mediante una estructura clara, duradera y sostenible.

2.4. CRITERIOS

A.- Criterios para mantener y proteger la oferta de trabajo actual e impulsar la implantación de nuevas actividades.

A.1.- Clasificación de nuevos suelos para uso de actividades generadoras de empleo habida cuenta del avanzado nivel de desarrollo alcanzado por las últimas áreas promovidas del Arroyo del Culebro y el Cascajal.

A.2.- Conectar las nuevas áreas mediante ejes viarios. Estas conexiones mejorarán, hacia el norte, la accesibilidad a la M-50 y a la N-IV desde los Polígonos industriales del Cascajal y Pinto - Estación.

A.3.- Mantener los usos productivos al Este de la N-IV, complementando su estructura mediante la incorporación de los suelos no protegidos en el entorno de la Carretera de San Martín de la Vega, que otorguen estructura y cierren los espacios intersticiales.

A.4.- Posibilitar nuevas implantaciones, permitiendo usos terciados y/o comerciales que resulten compatibles, en áreas de carácter industrial, especialmente en las zonas más próximas al casco, favoreciendo la terciarización de la actividad económica.

A.5.- Potenciar mejoras ambientales y de servicios en las áreas de actividad.

A.6.- Dimensionar la clasificación de suelo para facilitar el equilibrio entre población local en edad activa y empleo generado por actividades económicas dentro del municipio.

A.7.- Incardinar las propuestas que afectan a las actividades terciarias y secundarias en el marco subregional, previendo un gran área dotacional y de servicios y actividades complementarias al Parque de Ocio de San Martín de la Vega. Este gran área dispone de una buena accesibilidad a la nueva autovía de San Martín de la Vega y se complementa con un área vinculada de residencias y grandes actuaciones dotacionales en ese entorno.

A.8.- Impulso de un Centro de Servicios al Transporte en una zona con alto nivel de accesibilidad metropolitana.

A.9.- Clasificación de suelo empresarial adecuado a actuaciones susceptibles de alcanzar entidad e imagen suficiente, para lograr identidad y presencia de ámbito metropolitano. Política de suelo para facilitar implantaciones estructurantes, impulsoras de actividad en su entorno.

B.- Criterios para consolidar, reequipar, articular y potenciar el centro urbano.

B.1.- Estudio de las condiciones de cobertura de los servicios públicos, a la luz de las nuevas necesidades de la población y de la evolución de, las condiciones de vida.

B.2.- Consolidación de ejes y zonas comerciales, potenciando la formación de ámbitos integrados de comercio y equipamiento, que ayuden a mejorar las estructuras del pequeño comercio.

B.3.- Saneamiento y renovación de las porciones de la trama urbana que se encuentren degradadas, o con usos inadecuados, reordenando enclaves, en su caso. Regulación de las transferencias de aprovechamiento limitándolas a la obtención y/o compensación de aprovechamientos en razón del catálogo de edificios protegidos o singulares situaciones de inadecuación del planeamiento parcial preexistente.

B.4.- Mejora de la accesibilidad al casco antiguo, tanto rodada como peatonal, potenciando el uso de medios poco agresivos para las condiciones ambientales.

B.5.- Consolidación de la zona de nueva centralidad ya iniciada al suroeste del casco en tomo al Parque Juan Carlos I, mediante instalaciones deportivas y complejos dotacionales.

B.6.- Insertar las nuevas zonas de equipamiento comunitario y comercio, justificadas esencialmente por los nuevos desarrollos residenciales, en las zonas mas próximas al casco y mas accesibles desde este, mejorando también de esta forma los servicios que se prestan a la población actual.

B.7.- Configurar un ANILLO URBANO que permita vertebrar la ciudad en tomo a un eje circular de actividad general y de interconexión entre todos los barrios, que a su vez facilite el acceso radial al casco antiguo. Las calles Pablo Picasso y Cataluña, formarán parte del mismo.

B.8.- Facilitar mejoras futuras de centralidad reservando para servicios generales algunos espacios adecuadamente situados, junto al ANILLO, (o al interior del mismo), y flexibilizar los usos dotacionales en aquellas reservas no ejecutadas, previstas en el Plan General vigente.

B.9.- Mejora de la estructuración del sistema general de espacios libres urbanos, equipamientos básicos, y conexiones peatonales, fuertemente condicionada por el parque Juan Carlos I y las nuevas actuaciones programadas en su entorno.

B.10.- Mejora de la permeabilidad tanto peatonal, como rodada entre los lados este y oeste de la vía del ferrocarril, mediante el soterramiento de la vía en el ámbito del casco y en las zonas próximas de desarrollo residencial, recuperando los espacios liberados para la creación de un área de espacios libres, y Jardín Lineal.

B.11.- Jerarquización de la red viaria existente y la proyectada; impulsando las comunicaciones internas al municipio por itinerarios de carácter local, que excluyan las autovías y orientando el uso de estas ultimas exclusivamente para las conexiones intermunicipales.

B. 12.- Transformación paulatina del uso industrial incardinado en áreas residenciales, a otras que impidan la desvertebración e incidencias actuales.

B.13.- Obras de acondicionamiento de las calles del casco antiguo favoreciendo los desplazamientos peatonales y contribuyendo a la mejora del espacio comercial central.

B.14.- Conveniencia de una política de aparcamientos que incremente la capacidad de los de corta duración vinculados a la actividad comercial.

C.- Criterios para prever y ordenar los desarrollos futuros.

C.1.- Consolidación de las características urbanísticas de Pinto, como ciudad mixta, residencial y centro de actividad económica, propiciando la creación de una parte, un parque de viviendas suficiente, equilibrado y diversificado en sus características y precios e impulsando la creación de suelo receptor de actividad económica, favoreciendo la implantación industrial, terciaria y comercial.

C.2.- Estudio, sobre la base de la extensión de la trama actual, del modelo y estructura de ciudad que podría resultar de la clasificación de nuevo suelo para uso predominante residencial. Se opta en todo caso por un crecimiento poblacional moderado.

C.3.- Previsión de una oferta residencial diversificada, con morfologías y tipologías urbanísticas y edificatorias ampliamente variadas, con la flexibilidad suficiente para poder adecuar su desarrollo posterior a las condiciones del mercado.

C.4.- La densidad media de viviendas será moderada. Los parámetros de densidad se determinarán aplicando los aprovechamientos a la superficie de los correspondientes sectores y a la de los sistemas generales que correspondan a los mismos.

C.5.- Calificación suelo para equipamientos de carácter supramunicipal, en especial los que se justifican para Pinto y otros municipios situados al sur, los cuales pueden experimentar un crecimiento residencial importante en los próximos años. Estos se sitúan en lugares de alta accesibilidad desde la red de autovías y del transporte ferroviario.

C.6.- Las áreas industriales, deben comunicarse con el anillo urbano y las zonas residenciales, y su conexión con la red de autovías metropolitanas debe ser preferente, para resultar más accesibles, potenciar su actividad y evitar, el tránsito de vehículos industriales por las áreas residenciales.

C.7.- Adecuar las determinaciones del nuevo Plan General de Pinto para su gestión en el marco de la nueva Ley 6/1.998 de 13 de abril, y al Real Decreto Ley 4/2000, especialmente en lo relativo a clasificación y calificación de suelo.

C.8.- Redes e infraestructuras básicas.

Para ofrecer a los futuros residentes unas condiciones óptimas de accesibilidad a la red de ferrocarril de cercanías, se considera necesario vincular los desarrollos residenciales importantes a la implantación de una nueva estación que disponga de una gran dotación de aparcamiento disuasorio.

Asimismo, conectar mediante una vía de autobuses interna los diferentes polos del municipio y en especial con los apeaderos y estaciones de FFCC.

C.10.- Criterios relativos a gestión.

Compatibilización de la iniciativa privada con una importante presencia pública especialmente en el ámbito de la gestión y promoción de suelo. Aplicación de las posibilidades de gestión definida que ofrece la Ley 9/95 de la CAM.

Obtención de un gran paquete de viviendas bajo régimen de protección pública, para dar posibilidades más amplias y favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes.

Participación social en las plusvalías generadas por el planeamiento al objeto de la ejecución de nuevas o ampliaciones de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que como consecuencia del crecimiento previsto deban ser acometidas para mantener y mejorar el nivel de vida de los ciudadanos de Pinto.

Los nuevos desarrollos deben contribuir de forma esencial a la obtención del suelo necesario para nuevos sistemas generales, en especial de espacios libres e infraestructuras.

D.- Criterios para proteger y mejorar el medio ambiente.

D.1.- Promover y potenciar un crecimiento sostenible que sea respetuoso con el medio ambiente.

D.2.- Favorecer la integración de la variable ambiental en la formulación de estrategias y actuaciones sectoriales y espaciales.

D.3.- Favorecer el control y la mejora de las condiciones del medio ambiente urbano (aire, agua, suelo y patrimonio edificado) y del medio rural (agua, suelo, paisaje, vegetación y fauna).

D.4.- Reducción del nivel de impacto de las actividades urbanas controlando los Vertidos sólidos y líquidos, las emisiones contaminantes y las afecciones paisajísticas y acústicas. Regular mediante la oportuna ordenanza, la evaluación de los impactos de las actuaciones, en todas sus facetas (ambientales, urbanas, sociales, fiscales, etc..).

D.5.- Proteger y potenciar el uso y disfrute de los espacios libres periurbanos, mejorando su tratamiento y accesibilidad. Obtención de las áreas húmedas al Sur del municipio para su mejora y conservación.

D.6.- Calificar y Reforestar las franjas de protección de las principales carreteras.

D.7.- Recuperar y reforestar las vías pecuarias.

D.8.- Propuesta de ampliación del Parque Regional del Sureste en la zona de especial protección de Aves (ZEPAS).

D.9.- Proteger, defender y conservar el medio natural. Favorecer la conservación de las zonas de interés ecológico singular.

D.10.- Mantener y potenciar la diversidad biológica mediante el desarrollo y la gestión de los espacios naturales. Proteger la actividad agraria

D.11.- Facilitar la utilización recreativa y educativa del medio natural. Facilitar la implantación en suelo rústico de actividades compatibles con el uso agrario del mismo. Ejecución de un Centro de Formación y Fomento de actividades ligadas a la difusión de los problemas ambientales de nuestro territorio.

D.12. - Potenciar usos del Parque del Sureste compatibles con su carácter, que mejoren su conocimiento e integración a las actividades de ocio, recreo y servicios de la población.

D.13.- Impulsar la implantación de usos compatibles en el Parque Lineal del Arroyo del Culebro.

D.14.- Colaboración con la Consejería de Medioambiente para la instalación de servicios medioambientales.

E.- Criterios para Integrar el territorio.

E.1.- Reducción del efecto barrera de las infraestructuras actuales

E.2.- Incremento de las comunicaciones de nivel local entre las áreas situadas al este y al oeste de la N-IV, carretera de Andalucía, mejorando la accesibilidad al Parque del Sureste y la conexión entre las zonas- de actividades industriales situadas en el entorno de la autovía.

- Mejora del cruce peatonal sobre la N-IV por el enlace actual situado al inicio de la carretera de San Martín de la Vega.

- Reestablecimiento de la continuidad peatonal y ciclable de la cañada real de la mesta.

E.3.- Atención del efecto barrera de la vía del ferrocarril.

El soterramiento de las vías, en el tramo correspondiente al uso residencial, constituye un objetivo de primera magnitud, con una incidencia importante en la estructura urbana, y en la mejora ambiental de la zona.

E.4.- Mantenimiento de todos los caminos, en suelo no urbanizable, potenciando su adecuada continuidad en los municipios vecinos y regulando mediante una ordenanza específica su conservación, uso y recuperación.

E.5.- Amplia trama-red de anillos-pasillos verdes - cañada que cubra la totalidad del municipio y conecte la zona urbana y los parques y espacios naturales.

E.6.- Integración de las actuaciones del Arroyo del Culebro, parque lineal y áreas de actividad, a la estructura urbana de Pinto, conectando las mallas viarias de ambos y sus sistemas de zonas verdes y de espacios libres.

E.7.- Atenuación del efecto barrera de la actual Variante Sur de la M-506, tendiendo al cambio de su características de autovía interurbana, a vía urbana de carácter arterial y uso esencialmente local.

E.8.- Creación de un gran viario de ronda por las zonas de nuevo crecimiento, y reserva del mismo, en el resto, para la integración y relación de los diferentes ámbitos urbanos, tanto existentes como de nueva incorporación. Planificación de accesos a la Radial 4, así como reservas para la ejecución de las variantes de Valdemoro y Parla Sur, de forma que generen una maya circulatoria futura que aleje los tránsitos de paso del núcleo urbano.

E.9.- Coordinación con los municipios colindantes, para alcanzar un planeamiento que evite o reduzca situaciones conflictivas en las zonas de borde o en relación a equipamientos e instalaciones de incidencia supramunicipal.

CAPÍTULO III – ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA Y MODELO DE DESARROLLO.

1. MODELO RESIDENCIAL PROPUESTO.

La reciente aparición del estudio “Proyecciones de población y de hogares de la Comunidad de Madrid 1996-2011”, fijando las estimaciones de la población futura para el horizonte del año 2011, nos lleva a efectuar un primer análisis del mismo con carácter previo a la estimación del crecimiento poblacional de Pinto.

Comentarios en relación a las proyecciones de la población de la Comunidad de Madrid y las propuestas de crecimiento residencial

Los datos reflejados en dicho estudio ofrecen en importantes diferencias con los resultados esperados en función del crecimiento del parque de viviendas.

A nivel del conjunto de la Comunidad el crecimiento poblacional previsto para el periodo 1996-2011 asciende a 226.000 nuevos residentes, cifra que contrasta enormemente con las previsiones del crecimiento del parque de viviendas estimado entre 500.000 y un 1.000.000. Crecimiento que significaría, bajo el supuesto de que las viviendas se ocuparían en un porcentaje del 80 por ciento, un crecimiento de la población entre 1.200.000 y 2.400.000 nuevos habitantes. Como se puede observar la enorme disparidad de las cifras del crecimiento poblacional y del parque de viviendas previstos, es significativo.

Esta problemática se agrava para algunos ámbitos territoriales como puede ser el municipio de Madrid, en el cual, las proyecciones de población indican que perderá alrededor de 220.000 habitantes. Sin embargo, resulta obvio que en el municipio de Madrid se siguen construyendo viviendas y se sigue calificando suelo para que el crecimiento de éstas se mantenga a buen ritmo en los próximos años.

En relación al municipio de Pinto los datos sobre el crecimiento previsto en el citado estudio son los siguientes:

| | | | |
|-----------|--------|--------|--------|
| Año | 1996 | 2006 | 2011 |
| Población | 25.051 | 29.206 | 31.230 |

Este crecimiento previsto representa un incremento de 6.170 personas, lo que supone un crecimiento medio anual de 412 nuevos habitantes.

Vistas las grandes cifras que refleja el documento sobre las proyecciones de población de la Comunidad de Madrid y contrastadas con las que reflejan en los Planes Generales, sus diferencias sugieren los siguientes comentarios:

Desde hace algunos años la programación del crecimiento del parque de viviendas se aleja cada vez más de las pautas que marcan las proyecciones de población. Si hace unas décadas, desde los años 70 a principios de los 90, el crecimiento del parque de viviendas y su programación, estaba relacionada con el previsible crecimiento demográfico, en los últimos años la planificación del número de viviendas ha dejado de tener como principal referente el crecimiento demográfico para centrarse más en políticas de oferta de viviendas. Es decir, el mercado de suelo y viviendas pasa a ser el principal referente. Ampliar la oferta de suelo y viviendas es la política preferente en la Comunidad de Madrid en estos momentos. Política que está siendo puesta en marcha por la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Urbanismo, y por la mayoría de los Ayuntamientos que revisan sus Planes Generales.

La disparidad de datos en el caso del municipio de Pinto, es menor que la que se observa para el conjunto de municipios de la Comunidad y considerablemente menor que para algunos municipios del área Metropolitana incluido el Municipio de Madrid. Efectivamente, el crecimiento del parque de viviendas que se prevé en este Documento supone incrementos de población de 3,3 a 3,8 veces el previsto en el citado estudio. Para el conjunto de la Comunidad los valores alcanzan cifras superiores a las 5,3 veces.

Tal y como refleja el citado estudio el principal factor de incertidumbre es el aumento de movilidad en el interior de la Comunidad. Aumento de la movilidad que tendrá un importante factor de aceleración en la movilidad de los jóvenes. Es decir, que un importante número de residentes en la Comunidad de Madrid cambiaría de domicilio por la creación de un nuevo hogar o por independizarse. En este caso, la elección del municipio de residencia dependerá de factores ajenos a las pautas de crecimiento demográfico y entrará en juego la calidad de la vivienda, el precio, el nivel de equipamientos del municipio, etc. El mercado, con la ley de la oferta y la demanda tendrá mucho que decir en relación a la nueva distribución territorial de la población, incrementando más de lo previsto las poblaciones de algunos municipios y ralentizando el crecimiento de otros.

Otro fenómeno que está afectando al número de hogares de forma acelerada, es la disminución del tamaño medio del hogar. Cada vez más nos acercamos al tamaño medio europeo que suele situarse por debajo de 2,8 personas por hogar. Este fenómeno sin producir incremento poblacional alguno, si genera un significativo incremento de las necesidades de vivienda. Así, en el caso del municipio de Pinto, un cambio del actual tamaño medio del hogar hasta alcanzar el tamaño medio de 2,8 personas, representaría una necesidad de cerca de 650 nuevas viviendas.

El parque de viviendas actual de Pinto es de 10.994 unidades, de las cuales 1.548 se encuentran desocupadas, por lo que el ratio de Pinto actualmente es de 3 habitantes por vivienda.

Al realizar las proyecciones demográficas de una población reducida, como la de Pinto, en un entorno metropolitano como Madrid, las mayores incertidumbres se producen al establecer los supuestos o hipótesis sobre los desplazamiento migratorios. Los otros componentes del crecimiento de la población, como la fecundidad y la mortalidad, evolucionan sin grandes variaciones, por lo que su influencia en la evolución de la misma puede ser establecida con bastante exactitud.

Dos, son los factores que influyen en la elección de Pinto como lugar de residencia: su poder de atracción debida a la oferta de calidad de vida y su oferta de viviendas, tanto en calidad constructiva como en número.

El poder de atracción de Pinto reside en la baja densidad tanto de la población como de edificios, en contraste con los masificados municipios metropolitanos que le rodean, en la buena comunicación en relación al municipio de Madrid. y en una importante calidad de su medio ambiente urbano que le proporcionan sus dotaciones de espacios verdes.

La oferta de viviendas depende también de múltiples factores ligados, en gran medida, a la evolución del sector inmobiliario.

La estabilidad de la fecundidad, de la mortalidad y el incremento de los flujos migratorios en función de la oferta de Viviendas, han sido los supuestos en los que se ha enmarcado esta aproximación a la evolución futura de la población de Pinto. El horizonte temporal elegido ha sido el año 2008, por considerar el plazo de vigencia que puede tener el Plan General de Ordenación Urbana.

Los crecimientos establecidos para el municipio de Pinto en el estudio comentado anteriormente no responden a la evolución demográfica esperada para el municipio, ya apuntada a finales de los años 80 y confirmada en el quinquenio 1.991-1996, que tiene como principal característica la iniciación de unos flujos inmigratorios ligados a la adquisición de vivienda. Por lo tanto, la hipótesis establecida para aproximarnos al volumen futuro de la población de Pinto, es considerar que dicho volumen estará estrechamente relacionado con la oferta de viviendas.

A efectos de la estimación global de la población se debe tener en cuenta, en primer lugar la oferta de viviendas existentes cifrada en 10.994 viviendas con un 14% de viviendas desocupadas. Después, las resultantes del suelo existente en el planeamiento previo al presente Documento del Plan General, ya clasificado, y del que está en fase de desarrollo edificatorio. Dicha oferta alcanza las 4.381 unidades, distribuidas de la forma siguiente:

| | |
|---|-----------------|
| Parque Europa | 325 Ud. |
| La Tenería | 3.006 Ud. |
| En zona de Casco (aprox.): | 1.050 Ud. |
| Remanente total, en suelo existente: | 4.381 Viviendas |

Por tanto, la suma de las viviendas existentes más el remanente actual supone un total de 15.375 viviendas.

En segundo lugar se considera la oferta de viviendas que resulta del presente Documento del Plan General, materializada en nuevo suelo urbanizable residencial propuesto, al cual debemos añadir algunos cambios de uso en suelo urbano, con un total de 12.486 unidades que suponen un incremento del 80% del parque actual.

Se distribuyen de la forma siguiente:

| | |
|---|------------------|
| Sector La Tenería II | 3.570 Ud. |
| Sector Sur (Puntum Milenium) | 7.950 Ud. |
| En zona urbana (aprox.) | 966 Ud. |
| Previsión total, de nuevo suelo residencial: | 12.486 Viviendas |

En la actualidad, las viviendas principales de Pinto, es decir, las ocupadas por la población residente representan el 86 por ciento del total. Dicho porcentaje se ha mantenido estable a lo largo de los últimos 15 años, por lo que su evolución difícilmente podrá sufrir cambios importantes. Mayor grado de incertidumbre presenta la evolución del tamaño medio familiar a causa de su continuo descenso en los últimos quince años, y de la previsible disminución del mismo como consecuencia de las características de los flujos inmigratorios.

Si se considera que tal grado de ocupación de las viviendas programadas se situará entorno al 80 por ciento, y que la variación del tamaño de los hogares evolucionará en consecuencia con el resto de la Comunidad a entornos de 2,8 habitantes por vivienda.

Por tanto, y teniendo en cuenta los datos anteriores, la hipótesis de proyección potencial poblacional del Plan, en el caso del consumo total de las viviendas nuevas propuestas, más los remanentes existentes, ofrece un techo en el entorno de los 62.000 habitantes.

No obstante, y en términos reales, debe plantearse un escenario de las siguientes características:

El incremento previsto de población desde los 27.296 habitantes censados con fecha 1 de enero de 1999, en el horizonte temporal del año 2008, teniendo en cuenta una ejecución real del 80% de las nuevas viviendas, sería, en efectivos reales, como máximo de 24.053 habitantes (3.006 habitantes/año y 1.073 viviendas anuales), para un total de 51.349 habitantes.

Como se observa en los correspondientes planos, la clasificación de nuevo suelo para uso residencial se limita a una zona al norte del casco urbano, completando la ordenación del suelo remanente entre la vía del ferrocarril al oeste, la N-IV al este y el ámbito del Arroyo del Culebro al norte. Frente a una posible alternativa de distribuir la clasificación de suelo tanto al norte como al sur del Casco esta propuesta presenta la ventaja de la concentración y acumulación con las zonas de Parque Europa y La Tenería, dando lugar a un conjunto próximo a las 10.000 viviendas que justifica la implantación de una nueva estación de cercanías. El crecimiento residencial hacia el norte se ajusta a la orientación tendencial del mismo en Pinto, ya puesta de manifiesto por el desarrollo edificatorio actual y también en el PGOU de 1990.

La otra zona propuesta para el crecimiento residencial, se plantea al Sur de la M-506, insertada frente al área planteada para el equipamiento regional y denominada Puntum Milenium, y el nudo ferroviario y de acceso al Parque de Ocio, por lo que estará apoyada en actividades y localización que justifican su implantación. En esta localización, se prevén 7.950 unidades de vivienda.

2. MODELO DE LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS PROPUESTO.

Las alternativas sobre las que se ha trabajado han estado fuertemente marcadas por la ubicación de la Radial 4 (R-4) variante de la actual carretera de Andalucía y su incidencia sobre la accesibilidad que pudieran tener zonas específicas del territorio, o de la nueva función que puede tener la actual N-IV y su incidencia sobre el entorno inmediato de la misma.

Sobre la base de un trazado de la R-4, adosado en Pinto a la Vía del Ferrocarril de Alta Velocidad, propuesto por el Ministerio de Fomento y considerado por el Ayuntamiento como el de menores afecciones negativas al territorio municipal, se vislumbra la posibilidad de un desarrollo de la zona próxima, comprendida entre la variante y las áreas industriales del Cascajal, la Estación y la zona al Norte de la Carretera de Parla. Su alejamiento del Casco Urbano excluye para esa zona un uso residencial, recayendo pues entre las opciones barajadas los usos industriales y de actividades económicas.

Se plantea asimismo, la consolidación del área industrial en torno a la carretera de San Martín de la Vega, la Marañosal al Norte y la prolongación de la M-506 y variante de Valdemoro al Sur, para actividades productivas, ligadas a los servicios y conectados mediante un viario principal con el SUNP-I y las grandes actuaciones dotacionales en torno a la N-IV a la altura del enlace con la nueva autovía que unirá Pinto con el Parque de Ocio de San Martín de la Vega.

La actuación más singular en este modelo, se localiza en la margen derecha de las carreteras M-408 y M-506, al Suroeste del casco urbano.

Se plantea la clasificación de más de 400 Ha de suelo para albergar un Equipamiento en torno a actividades ocio-recreativas y terciarias, con complementos deportivos y residenciales, que dé a Pinto un enfoque de futuro que rompa la visualización del municipio con el monocultivo industrial, e induzca una recualificación de las actividades. Esta actuación de orden regional y denominada “Punctum Milenium” es una de las apuestas más decididas del Plan.

Por tanto, el modelo de crecimiento implica la clasificación de suelo en una gran extensión. A tal fin resulta esencial que la iniciativa pública tenga la posibilidad de disponer de suficiente suelo para impulsar y facilitar algunas grandes implantaciones que puedan tener un efecto inductor sobre otras en la zona, y por tanto mantener el equilibrio estructural actual entre residencia-actividad y empleo.

3. MODELO DE TRANSPORTE PROPUESTO

3.1. RED VIARIA DE CONEXIÓN EXTERIOR

Por su situación adosada a la N-IV, la conexión exterior de Pinto con su entorno regional siempre ha dependido de esta infraestructura de ámbito nacional. Al amparo de las propuestas de la CAM y de Fomento, la conexión interregional debería canalizarse hacia la variante de la N-IV (R-4), reservando la actual carretera de Andalucía a un tráfico esencialmente regional.

La variante de la N-IV (R-4)

La actual carretera de Andalucía es el eje esencial de conexión viaria de Pinto con Madrid-Ciudad y gran parte de los principales municipios de la Región Madrileña y por tanto su alto nivel de congestión y saturación afecta de forma directa a la comunicación del municipio con su entorno, con incidencia muy negativa en su desenvolvimiento socio-económico. No existe actualmente red alternativa para esa comunicación. El Ministerio de Fomento ha estudiado varios trazados, que han sido sometidos al procedimiento de información pública, para una nuevo eje viario, radial, que pudiera ser orientado preferentemente al tráfico de carácter nacional (interregional) e internacional. Esto permitirá una reducción de la carga de tráfico de la actual carretera de Andalucía, y destinar la misma a un tráfico de carácter interurbano-regional.

El trazado de la R-4 discurre adosado a la vía del AVE y se describe a su paso por Pinto en los términos siguientes:

- Parte en dirección Sur de otro enlace con la M-50 al este de la actual N-IV en el tramo actualmente en servicio denominado Eje del Culebro, al Sur de Getafe. La tipología del enlace es una trompa con el ramal direccional en movimiento M-50 Norte a R-4 Ocaña y el lazo en el movimiento R4-Madrid a M-50 Sur.
- Discurre paralela al trazado de la línea del AVE Madrid-Sevilla por su margen este. Cruza el Arroyo Culebro en la D.O. 0+700 de este nuevo tramo y la M-506 a la altura de la D.O. 2+300. Se separa ligeramente del trazado ferroviario para dejar espacio a la estación de Parla y al enlace con la M-408 de Parla a Pinto. En este enlace se ha adoptado la tipología de trompa, uniendo los cuatro ramales para optimizar la instalación de peaje antes de su conexión en glorieta con la carretera.
- Vuelve a aproximarse el trazado del AVE evitando el paso por zonas potencialmente arqueológicas en Pinto. A la altura de la D.O. B+500 describe una curva de 1.500 m de radio tomando dirección Sureste y separándose de la línea del AVE en dirección Sur de Valdemoro.

En lo referido a la M-50, la propuesta del Ministerio de Fomento es continuada hacia el Este desde el lugar donde en la actualidad se une a la N-IV el ramal que llega desde el Oeste, y prolongarla paralela al arroyo Culebro. Nuevamente, aunque esta acción se realiza en el exterior del término municipal, tendrá unas importantes consecuencias para el ambiente de Pinto. La principal consecuencia de esta obra será aumentar la fragmentación del territorio en un área abierta que servía como corredor ecológico, aunque ya estaba afectada en buena medida por la barrera que supone el AVE al Norte del Culebro.

Hay que recordar que en los planes, tanto de la M-50 como de la Radial 4, se define una banda de ocupación del viario de 170 m de anchura de los cuales aproximadamente 70 m corresponderían a las explanaciones y los otros 100 m serían franjas verdes que harían las veces de parque lineal y pantallas verdes antirruído.

Eje Pinto-Resina

También está contemplada la construcción del llamado Eje Pinto-Resina, una arteria de conexión de polígonos industriales de Madrid (Resina), con los de Getafe y Pinto (Arroyo Culebro), canalizando por aquí el transporte pesado de estos polígonos.. En el término de Pinto no generará mucho impacto ambiental, dado que transitará junto a los polígonos industriales que se construyen en la actualidad en el Norte del Municipio, que conviene canalizar por el eje transversal este - oeste hacia la N-IV y hacia la M-506 y futura R-IV, para evitar que pueda discurrir por las áreas residenciales clasificadas.

En el marco de la Actuación del Arroyo del Culebro se ha procedido a la urbanización del área de actividades más próxima a la zona urbana de Pinto, lo que permitirá a través de la M-408 una conexión de la ciudad con la red viaria de este polígono, y en especial con la parte del mismo situado dentro del termino municipal sin necesidad de utilizar para ello las autovías de conexión exterior, N-IV y M-50. Se empiezan a crear así las condiciones para una mayor integración entre esta importantísima área de empleo y el núcleo de Pinto.

Prolongación de la M-506

La Consejería de Obras Públicas, Transporte y Urbanismo ha optado por una prolongación de la M-506 en su traza desde la N-IV hasta San Martín de la Vega, de acuerdo básicamente con las sugerencias propuestas por el Ayuntamiento de Pinto durante el trámite de audiencia. Dicho trazado se representa en los planos de ordenación propuestos, y su descripción en la siguiente:

El trazado tiene su origen sobre la N-IV, en un punto situado aproximadamente a un kilómetro al sur del actualmente existente, de forma que esta prolongación se configura como un primer tramo de la variante larga, sugerida por el Ayuntamiento en el Documento de Avance.

Discurre por el borde del Parque Regional a caballo de los términos municipales de Pinto y Valdemoro y discurre por el mismo pasillo que el trazado del tren de cercanías previsto.

La apuesta decidida del Plan es desafectar como carretera los tramos de la M-506 y M-408 a su paso por Pinto, mediante la reserva de suelos necesarios para unir la variante de Valdemoro, su conexión con la prolongación de la M-506 al Este de la N-IV, y su continuidad a través de la variante de Parla Sur, que conectará con la actual M-408 en el entronque de la R-4.

Esto, junto con el viario estructurante que unirá la M-408 con la N-IV al Sur del Parque Andalucía, supondrá una sustancial mejora de la estructura viaria principal.

3.2. INFRAESTRUCTURA DE CERCANÍAS.

Nuevas Estaciones:

Las mejoras globales introducidas en los servicios y en las infraestructuras por el plan de cercanías de Renfe, y los efectos del mismo ha dado lugar a una revalorización importante de este sistema de transporte público. Se asume, de forma generalizada, la conveniencia de vincular los desarrollos residenciales de medio y gran tamaño, en el entorno madrileño a la dotación, mejora y/o ampliación del servicio de cercanías. En Pinto, esta política se traduce en la propuesta de nuevas estaciones de cercanías, para ofrecer a los futuros residentes unas condiciones óptimas de accesibilidad a la red de ferrocarril de cercanías. Resulta necesario prever las nuevas estaciones de cercanías, con amplias zonas de aparcamiento disuasorio y buena accesibilidad rodada, ciclable y peatonal, especialmente desde los nuevos barrios, habida cuenta que la actual estación se encuentra con una accesibilidad limitada difícilmente mejorable, sobre todo en materia de aparcamiento de disuasión. Las propuestas se localizan, una al norte del casco, a una distancia aproximada de 1.500 m de la estación actual, y en el ámbito del sector de nuevo crecimiento al Norte de “La Tenería”, y la otra, en proximidad al nuevo nudo entre la N-IV y la variante M-506 a San Martín de la Vega, y en la zona de arranque de la línea de FFCC de Parque Temático, si bien, esta debe considerarse más ligada al desarrollo del ámbito “Punctum Milenium”.

Nuevas vías

Se ha planteado recientemente la necesidad y oportunidad de ampliar el número de vías de 2 a 4 a su paso por Pinto para dotar con mayor número de trenes y frecuencia de paso el servicio de cercanías.

Este planteamiento, va ligado a la propuesta de soterramiento que a continuación se explica.

Soterramiento de las vías de FF-CC

El soterramiento de las vías, en el tramo correspondiente al suelo urbano de uso residencial, constituye un objetivo de primera magnitud, con una incidencia importante en la estructura urbana, y en la mejora ambiental de la zona. El tramo a soterrar se define gráficamente en los planos de ordenación.

Las obras de soterramiento, en razón de su coste deben ser objeto de una cuidada y realista programación, estudiando la participación de las entidades, afectadas y la contribución de las actuaciones urbanísticas cuyo desarrollo puede verse favorecido por el soterramiento.

La necesidad de la ampliación del número de vías en razón del aumento de número de servicios ferroviarios, puede dar lugar a un adelanto de la programación de las obras de soterramiento, habida cuenta del escaso espacio disponible en el casco urbano, y de que no sería justificable una costosa ampliación en superficie para, a continuación, deshacer lo ejecutado y proceder al soterramiento.

4. MODELO DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS PROPUESTOS.

El conjunto de dotaciones, equipamientos y servicios básicos de los que se dispone en la actualidad es de 124.229 m² de superficie construida, y 927.670 m² de suelo. Estos datos representan una disponibilidad de 4,60 metros cuadrados construidos y 34,35 metros cuadrados de suelo por habitante, valores que, respecto a los parámetros óptimos utilizados (5,23 m²c /hab. y 11,64 m²s. /hab.), permiten realizar una evaluación positiva especialmente en relación a la superficie de suelo destinada uso público, que presenta valores tres veces superiores a dicho parámetro óptimo.

Las zonas verdes y espacios deportivos disponen de dotaciones y superficies muy por encima de los valores considerados aceptables. Los equipamientos educativos, culturales y el sistema de servicios básicos en su conjunto, disponen de una superficie construida y suelo que cumplen con los valores fijados por los parámetros óptimos. Los equipamientos de salud y bienestar social son los únicos que presentan valores por debajo de dichos parámetros, y por ello, son los que se pueden evaluar como deficitarios y requieren un esfuerzo a la hora de planificar las necesidades futuras de dotaciones.

LAS NECESIDADES FUTURAS DE DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS

| | Superficie Existente | | Superficie de incremento | | Superficie Total | |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | m ² c. | m ² s. | m ² c. | m ² s. | m ² c. | m ² s. |
| Zonas verdes | - | 671.500 | - | 1.154.920 | - | 1.826.420 |
| Equipamiento educativo | 43.151 | 100.270 | 65.689 | 486.038 | 165.959 | 586.308 |
| Equipamiento bienestar social | 3.760 | 2.380 | 24.698 | 38.275 | 28.458 | 40.655 |
| Equipamiento cultural | 9.750 | 13.990 | 24.353 | 37.791 | 34.103 | 48.781 |
| Equipamiento deportivo | 39.848 | 102.115 | 23.652 | 691.237 | 63.500 | 793.352 |
| Equipamiento de salud | 2.340 | 1.215 | 30.000 | 165.182 | 32.340 | 166.352 |
| Servicios básicos | 25.380 | 36.200 | 50.000 | 217.046 | 75.380 | 253.246 |
| TOTAL | 124.229 | 927.670 | 218.342 | 2.787.489 | 342.621 | 3.715.159 |

Superficie de incremento: es el resultado de sumar las superficies programadas y las que resultarán del desarrollo del Suelo Urbanizable en razón de la aplicación del Reglamento de Planeamiento.

Superficie total: suma de superficie existente y superficie requerida

Fuente: elaboración propia

Los requerimientos futuros de dotaciones se han establecido teniendo en cuenta el nuevo crecimiento y los déficits existentes en cada uno de los equipamientos, y el resultado (ver cuadro), se traduce en un incremento de 218.392 m² de superficie construida y 2.787.489 m² de suelo.

Proyectando una imagen futura de Pinto se puede decir que en el año 2.008 el número de habitantes se habrá incrementado en unos 24.000 efectivos, los cuales dispondrán al menos de 342.621 m² de superficie construida y 3.715.159 m² de suelo para sus necesidades de zonas verdes, equipamientos y servicios básicos. Esto representa una dotación mínima por habitante de 6,67 m² construidos y 72,42 m² de suelo, que garantizarán que Pinto mantendrá unos niveles de dotación por encima de los parámetros óptimos y seguirá siendo uno de los municipios mejor dotados de la Comunidad de Madrid.

Del análisis de la información urbanística se desprende que las dotaciones destinadas a la salud en Pinto son insuficientes. Además de la creación de centros de salud que presten servicios de medicina general y pediatría a prever en el desarrollo urbanístico de los respectivos barrios residenciales, se contempla una reserva de suelo para centro hospitalario al sur de la carretera M-408 en proximidad con el enlace de la R-4. Este emplazamiento resulta adecuado por su alta accesibilidad en el ámbito subregional, que pudiera constituir su área de influencia. Los fuertes desarrollos residenciales impulsados en Pinto y en los pequeños municipios de la zona darán rápidamente lugar a una población total que justifica la previsión de este equipamiento hospitalario.

También se propone una clasificación de suelo importante para equipamiento docente de educación superior, sobre una extensión aproximada de 25 hectáreas, situada en proximidad del Hospital.

Junto con estas actuaciones hospitalarias y educativas, se señala a su vez la oportunidad de clasificar suelo para un área de seguridad ciudadana y parque de bomberos. Todas estas actuaciones, se ejecutan en desarrollo del ámbito denominado "Punctum Milenium".

5. MODELO DE ACTUACIONES AMBIENTALES.

5.1 ÁREAS AMBIENTALES

Las áreas principales que se reconocen dentro del término municipal de Pinto, son:

- Zonas B del Parque Regional
- Zonas D del Parque Regional
- Zonas E del Parque Regional
- Vías Pecuarias
- Cauces y vaguadas
- Campiña Sur
- Campiña Noroeste
- Campiña Norte

Breve descripción de las áreas de diagnóstico ambiental

En primer lugar conviene señalar que, sobre el terreno, no están muy claros los criterios que han llevado a la delimitación de las diferentes zonas en el Parque Regional dentro del término municipal de Pinto. Quizá podría argumentarse que en las zonas 13 existe una mayor proporción de estepas cerealistas y que en las D el mosaico de cereales-barbechos con olivos y pastizales es más complejo, aunque no siempre es así. Tampoco queda claro que, como se argumenta, el principal criterio para la delimitación de las zonas B sea la protección del hábitat de especies esteparias como la avutarda, pues existen buenos ejemplos en zonas D de áreas adecuadas para esta especie, del mismo modo que algunas de las incluidas en las 13 no resultan adecuadas.

1.- Zonas B del Parque Regional

Las Zonas B o de Reserva Natural se definen en la ley de declaración del Parque como aquellas de alto valor ecológico que han sido poco modificadas o en las que la explotación actual de los recursos naturales ha potenciado la existencia y desarrollo de formaciones, comunidades o elementos naturales que merecen ser objeto de protección, mantenimiento, restauración y mejora.

En Pinto estas zonas coinciden básicamente con las estepas cerealistas mezcladas con campos de olivar y zonas de matorral y pastizal estepario, en las que se asientan las poblaciones de avutardas y otras especies de aves esteparias, como la ortega, el alcaraván y el sisón todas ellas recogidas en diferentes categorías de protección en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres. Estas zonas, especialmente los pastizales y matorrales, también contienen algunas de las especies vegetales más interesantes del término municipal.

Por su parte, a pesar de su incuestionable valor ambiental, la mayor parte de los terrenos declarados como zonas B se asientan sobre margas, con poca productividad agrícola. Estos terrenos son, asimismo, algunos de los de mayor calidad paisajística, por la ausencia de formas antrópicas más allá de las provocadas por la explotación agraria extensiva y por el relieve más marcado que en el resto M territorio, al ocupar una buena porción de los territorios situados en los alrededores M resalte geomorfológico.

Curiosamente, en el interior de estas zonas se encuentran áreas que son fuente de importantes impactos ambientales por los usos a los que están sometidas. Tal es el caso del vertedero de inertes y del campo de motocross. Del mismo modo, la zona B del Parque Regional en Pinto limita con el espacio ocupado por el vertedero de RSU.

2- Zonas D del Parque Regional

Las zonas de Explotación Ordenada de los Recursos Naturales (zonas D), según la Ley del Parque, son aquellas áreas en las que las actividades principales están relacionadas con la explotación de recursos agrícolas en regadío o en secano, hídricos, mineros y forestales. Se remite al nonato PRUG para regulación de las condiciones de aprovechamiento de los recursos naturales.

En el caso de Pinto estas áreas corresponden a, zonas similares a las clasificadas como B, pero con un menor predominio de zonas incultas y una mayor proximidad a zonas más humanizadas. La diferencia fundamental con las zonas B la marca el hecho de que estas últimas son el hábitat de la avutarda y otras aves esteparias, aún cuando las zonas B y D de Pinto pudieran considerarse como un biotopo de características muy similares. Otra diferencia la da el hecho de que en la zona D se encuentran la mayor parte de los olivares del término, y también aquellos de mayor tamaño.

Al igual que se ha señalado en las zonas B, también en las zonas D encontramos simultáneamente los suelos de peor calidad para la agricultura y algunas de las áreas más interesantes desde el punto de vista ambiental y paisajístico. También como otro punto en común con las zonas B, las zonas D del Parque Regional limitan tanto con el actual vertedero de RSU como con la zona reservada para su ampliación

3.- Zonas E del Parque Regional

También llamadas por la ley de declaración Zonas con Destino Agrario, Forestal, Recreativo, Educativo, y/o Equipamientos Ambientales y/o Usos Especiales, se definen como aquellas zonas que presentan a un tiempo un bajo valor ambiental, una alta incidencia de impactos negativos, y potencialidad para albergar equipamientos ambientales o para fines recreativos. Es en estas zonas E donde se recomienda la localización de equipamientos de ocio, educativos o de carácter ambiental, recomendándose asimismo que se destinen al “desarrollo de una cubierta vegetal”.

En Pinto se delimitan como zona E los alrededores del Arroyo Culebro en el territorio ocupado por el Parque Regional, en los que predominan los cultivos de secano junto a algún matorral-pastizal sobre yesos masivos, así como parte de los carrizales en las orillas del arroyo. De igual manera, la zona E incluye el tramo de la Cañada Real existente entre el polígono de Las Arenas y su salida del municipio por el Norte.

Entre las principales causas de degradación ambiental de esta área destaca la gran contaminación del Culebro, y la ubicación del vertedero de inertes de Getafe en la otra vertiente del cauce. Por el otro lado, el interés ambiental se centra en la inclusión de la Cañada Real, la presencia de carrizales cobijado de un importante número de especies, como se señaló anteriormente y las especies de los matorrales gipsícolas, buen ejemplo de adaptación a unas duras condiciones de salinidad. Otro punto favorable es la presencia de numerosos restos de la guerra civil, como son los campos de trincheras y bunkers.

También se definen como zonas E el actual vertedero de RSU y el espacio reservado para su prevista ampliación denominadas zonas 3 y 4 respectivamente en la cartografía del Parque Regional.

De acuerdo con lo señalado en la ley del Parque Regional, el área declarada como E se presta a la realización de itinerarios culturales y de naturaleza, en los que se puede hacer un interesante balance entre ejemplos de interés natural y cultural y muestras de mala gestión ambiental. Lógicamente, sería la cañada el eje conductor de estos posibles itinerarios.

4.- Vías Pecuarias

Si bien se tratan de corredores lineales y no de áreas propiamente dichas, su significación metropolitana, así como su condición de suelos públicos aconseja diferenciarlas como un elemento territorial de alto valor, que ha de ser considerado en cualquier propuesta de ordenación urbanística.

Las vías pecuarias clasificadas en Pinto son tres : la Cañada Real o Galiana, Colada de Fuenlabrada y la Colada del Hondo.

Como ya se señaló en el capítulo dedicado a estas vías, tras la publicación de la Ley de Vías Pecuarias en 1995, la Cañada Galiana queda incluida dentro de Red Nacional de Vías Pecuarias, por lo que se debe garantizar su continuidad. Por otro lado, en la misma ley se establece que las vías pecuarias deben ser consideradas como auténticos corredores ecológicos, esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres. En este mismo sentido, la transposición de la Directiva europea de Hábitats ha incorporado a las vías pecuarias dentro de la Red Natura 2000.

Como ya se describió, la Colada de Fuenlabrada es prácticamente irrecuperable, al haberse superpuesto sobre ella la autovía M-506, por lo que no se ha cartografiado en el mapa de Áreas de Diagnóstico Ambiental. Por su parte, la Colada del Horno, tras salir del Parque Sur recorre unos terrenos bastante degradados situados entre la vía de tren Madrid-Alicante y la autovía N-IV, por lo que sería importante incidir en los trabajos de restauración que en parte ya se iniciaron.

A pesar de encontrarse las vías pecuarias en Pinto ocupadas en gran parte por unos usos no compatibles con su conservación, se plantea la necesidad de su recuperación como vías de acercamiento a la naturaleza, bien a través de su adecuación como paseos arbolados en las áreas más próximas al casco urbano, bien como rutas para paseantes, ciclistas o jinetes. Desde esta perspectiva, las Vías Pecuarias tienen importantes papeles que cumplir en una sociedad terciarizada y postindustrial. A sus usos tradicionales movimientos locales y trashumantes de ganado, pastos, comunicaciones agrarias, etc..., se deben incorporar otros nuevos:

- Deportivos. Caminos para el paseo, la práctica del senderismo, cicloturismo y cabalgada.
- Protección de la naturaleza. Franjas de protección para el Parque Regional, separándolo de lugares como el polígono industrial Las Arenas; pasillos, o corredores, de conexión entre espacios, naturales, con el objetivo de evitar su aislamiento; franjas forestadas que contribuyen a la mejora del paisaje y a la creación de hábitats faunísticos; mejora de los ecosistemas ribereños del Culebro, etc.
- Mejora ambiental del núcleo urbano. Las Vías Pecuarias pueden constituir una cuña de penetración de la naturaleza en Pinto, por lo que podrían utilizarse éstas para crear pasillos verdes que conecten el mundo urbano y el rural, e incluso los parques urbanos con su entorno rural-natural, a fin de que no queden rodeados de cemento y asfalto.
- Culturales. En las Cañada Galiana, o su entorno, existe un importante número de elementos culturales, como las construcciones relacionadas con la Guerra Civil Española o los relacionados con los usos tradicionales agrarios.
- Socioeconómicos. Las Vías Pecuarias están jugando un papel importante en la creación de empresas, y por tanto de empleo, vinculadas a actividades que como el senderismo, ocio-turismo y cabalgada, son demandadas cada vez con mayor intensidad por la sociedad. Estas actividades, que forman parte de lo que se viene en llamar "turismo rural, verde o ecológico", pueden ganar terreno en Pinto si la Cañada Galiana se protege en toda su longitud no sólo en el interior del término municipal y si se establecen itinerarios de largo recorrido.

5.- Cauces y vaguadas

Aunque los ecosistemas ribereños y acuáticos siempre son de una gran importancia ecológica, esta área tiene una reducida entidad en Pinto, debido a las características peculiares del municipio. El Arroyo Culebro, el principal cauce, está incluido en otras figuras de ordenación. Así, desde la N-IV hacia el Oeste, se encuentra incluido dentro del PAU del Culebro, que afectará a su cauce y riberas, y al Este de esta misma vía se encuentra clasificado como zona E del Parque Regional. De este modo, sólo queda un tramo de un kilómetro, el situado al Norte del polígono Las Arenas, que se pueda incluir dentro de esta área de diagnóstico.

Las recomendaciones que cabe hacer para esta unidad van en el sentido de emprender una drástica restauración de ambos cauces, tomando como eje conductor la necesidad de una mejora de la calidad de las aguas, la recuperación de los cauces y riberas y su revegetación con especies autóctonas.

6.- Campiña Sur

Esta campiña ocupa el Suroeste del municipio, y se encuentra delimitada al Este por la N-IV, mientras que al Norte está delimitada por la M-506 y la M-408.

Representa, por tanto, el mayor espacio continuo no fraccionado por una vía importante de comunicación exceptuando los espacios incluidos dentro del Parque Regional, lo que representa su mayor cualidad. Efectivamente, en un entorno tan compartimentado como es el de Pinto, la presencia de espacios abiertos, sin demasiados elementos construidos, tiene un gran interés. De hecho, estos terrenos ofrecen uno de los paisajes más característicos, en los que dominan los cultivos de secano, los relieves planos o ligeramente alomados, en campos abiertos o campiña.

No presenta apenas espacios incultos, lo que reduce la diversidad vegetal y las posibilidades de vida de fauna. Las especies animales más características están relacionadas con la actividad cinegética, como son las perdices y liebres, mientras que no hay ninguna especie vegetal de especial mención.

Este área constituye la única salida del casco urbano hacia el entorno rural que no exige atravesar zonas industriales. Por ello, merece ser destacada la utilidad de las vías pecuarias y caminos rurales como elementos estructurantes de este territorio que, además, permiten su utilización para rutas ecuestres, cicloturismo, la caza, el paseo o el simple disfrute visual de estos espacios abiertos.

7.- Campiña Noroeste

Se incluyen dentro de esta área los terrenos situados al Norte de la M-408 y en el lado oriental del límite con el término de Fuenlabrada.

Se trata de una área donde predominan los cultivos de secano y pequeñas huertas y regadíos, y que se encuentra muy afectada por el desarrollo de grandes infraestructuras de transporte M-506, línea del AVE, ferrocarril Madrid-Badajoz.

Este hecho, unido a que se encuentra limitada por áreas industriales polígono Cobo Calleja y planta de Repsol-Butano, polígono Pinto Estación, polígono Mateu Cromo, etc. o urbanas, como el futuro Parque Lineal del Culebro que aunque pueda suponer una mejora paisajística, simplemente supondrá una pequeña isla frente a otro importante desarrollo industrial que se originará al Sur de la M-50, en terrenos de Getafe, explica bastante el reducido valor ambiental y paisajístico de esta campiña.

5.2 CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN AMBIENTAL

A medida que se han caracterizando las diversas zonas de la ordenación que se propone, se hacen diversas propuestas de actuación. Sin embargo, es interesante resaltar cuáles deben ser los criterios generales que deberían enmarcar todas las actuaciones que se lleven a cabo, con la intención de conseguir una mejor conservación y uso de los recursos naturales existentes en Pinto.

Como se verá, la mayor parte del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se apoya en suelos de medio y bajo rendimiento agrícola, en los que predomina el tipo de cultivo tradicional de cereal de secano, mezclado con olivos, vides y almendros y, ocasionalmente, pequeñas extensiones de regadío. La presión de los usos urbanos, y sobre todo la existencia de actividades derivadas del crecimiento urbano escombreras, vertederos, canteras, focos de contaminación, vertidos, instalaciones en suelo rústico, grandes vías de comunicación, tendidos eléctricos, etc., han conducido a un deterioro del medio rural en Pinto que va más allá del producido exclusivamente por un cierto abandono de los usos agrarios tradicionales. No se puede hablar, por tanto, de deterioro ambiental como consecuencia de una deforestación secular, ni por abandono reciente de los aprovechamientos agrarios tradicionales sino, fundamentalmente, por una creciente presión de los usos urbanos.

El uso agrario tradicional de Pinto, por su carácter poco competitivo frente a otras actividades, ofrece pocas garantías de prevalecer a lo largo de los próximos años, a no ser por una voluntad clara de preservar cierto tipo de usos que, al margen de su rentabilidad económica en términos de producción agraria donde sólo se contabiliza la producción final como beneficio, aboguen por la preservación de unos paisajes rurales con una fuerte carta cultural y educativa, y en los que la propia actividad agraria tradicional es responsable del mantenimiento de procesos ecológicos de interés.

Del mismo modo, tampoco puede acometerse la defensa del suelo rústico frente al avance de los usos urbanos basándose en criterios económico-productivos, dada su escasa rentabilidad. La delimitación de las áreas rústicas a proteger debe basarse más en la potencialidad agrícola en un futuro o por las necesidades ecológico-paisajísticas y ambientales, muy sentidas y demandadas por la población.

Resulta necesario, por tanto, asignar un uso positivo para estas áreas, que pase por una transformación radical de su imagen deteriorada y que permita su puesta en valor. La conservación y mejora de los elementos ambientales de cada zona, a través del freno y erradicación de aquellas actividades degradantes del entorno y la restauración de las áreas degradadas, se plantea como el principal objetivo de la ordenación, del cual se desprenden un buen número de propuestas, entre las que destacan:

- restauración y mejora de la calidad ambiental y paisajística en zonas degradadas,
- dotación de áreas de esparcimiento y uso público,
- conservación de elementos ambientales y paisajísticos de alto valor

En un segundo nivel, podemos distinguir acciones más concretas dentro de cada una de estas propuestas generales.

Restauración y mejora de la calidad ambiental y paisajística en zonas degradadas

- Restablecer la calidad natural del Arroyo Culebro tanto en lo referido a sus aguas como a sus riberas: limpieza del cauce y recuperación de la vegetación ribereña e hidrófila, regeneración de sotos y riberas, recuperación paisajística, delimitación y mantenimiento de la zona de servidumbre y control de las acciones en la de policía, etc.
- Clausura y regeneración de vertederos de basuras y escombreras ilegales. Restauración de la cantera.
- Proteger y regenerar los escasos parajes de vegetación autóctona.
- Repoblación forestal y revegetación en riberas de arroyos y en márgenes de las vías pecuarias, siempre usando especies autóctonas.
- Otras revegetaciones puntuales podrían realizarse mediante la subvención a titulares de explotaciones agrarias para el abandono de cultivos agrícolas a través de su forestación, o la repoblación de zonas no cultivadas. Sin embargo, dichas plantaciones habrán de hacerse siempre desde una perspectiva de respeto y mejora de los paisajes tradicionales, donde la búsqueda de entornos amables pese más que la forestación en sí como único fin. En terrenos del Parque Regional, obviamente, éstas actividades se ajustarán a lo que se determine en su normativa. Por otro lado, en cuanto a la revegetación de zonas de pastizal y matorral se debe ser especialmente cuidadosos, pues se pueden alterar lugares de gran interés ambiental, con un resultado peor que la situación inicial.
- Recuperación y mejora de zonas de alto impacto paisajístico, como las ubicadas en lugares prominentes, donde se provoca un fortísimo impacto visual.
- Creación de áreas y pasillos ecológicos mediante la preservación y/o protección específica de esos suelos, en especial los situados al Sur del municipio, en colindancia con el término municipal de Valdemoro.

Dotación de áreas de esparcimiento y uso público

- La principal vía de actuación debe ir hacia la creación de itinerarios de conexión del casco urbano con las áreas del entorno: hacia el Noreste, siguiendo la Cañada Real, para llegar hasta la zona E del Parque Regional; por la campiña Sur a través de los numerosos caminos radiales existentes, pero siendo la Cañada Real el principal; y hacia el Norte, buscando una conexión peatonal con el futuro Parque Lineal del Culebro.
- En este sentido cobra importancia todo lo afirmado al hablar de las vías pecuarias y de los caminos tradicionales. Es por ello muy importante que se acometan las tareas de deslinde, reforestación de márgenes, mejora, y puesta en valor de las vías pecuarias, en el sentido que ya se ha explicado.

Conservación de elementos ambientales y paisajísticos de alto valor

Los criterios de actuación pasan por:

- Dar continuidad a los suelos protegidos con carácter municipal, evitando su partición.
- Prevenir el exceso de compartimentos territoriales.
- Evitar la urbanización y las actuaciones con fuerte impacto visual en zonas de gran fragilidad visual, como el resalte geomorfológico. Uno de los criterios más importantes de actuación ha de ser la consideración del impacto visual de las actuaciones.
- Establecer usos del territorio acordes con la vocación natural, recreativa o productiva del mismo.
- Potenciar la ampliación del Parque Regional, mediante la propuesta a la Asamblea de Madrid de Modificación de los límites del mismo hasta la vía pecuaria al Oeste y la carretera de la Marañososa al Sur, incluyendo los terrenos de especial protección de Aves.
- Delimitar ámbitos especiales en el Parque Regional para abordar operaciones de mejora medioambientales concretas, como la creación de una Planta de Biometanización y Áreas de Conocimiento de la Naturaleza.

CAPÍTULO IV – PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

1. PROPUESTAS EN EL NÚCLEO URBANO

1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Merece un estudio específico la zona del suelo urbano que queda delimitada por:

- Al Este, la Autovía N-IV Madrid-Cádiz.
- Al Norte, la carretera M-408 a Parla, y el borde norte del barrio de Parque Europa y de la zona deportiva.
- Al Oeste y Sur la carretera a Fuenlabrada, M-506.

En este ámbito o núcleo queda incluido todo el tejido residencial y dotacional de Pinto, así como algunas zonas de industria, de las cuales la más importante es el Polígono La Estación. Hoy en día, los bordes mencionados tienen carácter de barreras, al ser vías rodadas de tráfico intenso. Condicionan de gran manera la relación del ámbito que delimitan con las zonas que quedan fuera: zonas industriales consolidadas al Norte y al Este.

La Ley del Suelo 6/98 distingue en el suelo urbano dos categorías: consolidado y no consolidado. En la zona que nos ocupa, las áreas no consolidadas son de tres tipos:

- a) Zonas sin urbanizar, en el entorno de zonas ya desarrolladas.
- b) Zonas urbanizadas en las que se proponen unas operaciones de renovación o reforma que implican su reurbanización.
- c) Zonas urbanizadas, pero que no han conocido el proceso urbanizador especialmente en lo referente a los aspectos de gestión y/o materialización de cesiones.

1.2 SOLUCIONES PROPUESTAS PARA EL NÚCLEO URBANO.

Los desarrollos urbanos de los años 80 y 90 han ido rellenando las grandes zonas vacantes que se extendían entre el núcleo consolidado y las vías de borde que se han mencionado.

Paralelamente, fuera del denominado núcleo urbano, se desarrollan polígonos industriales existentes y surgen nuevas áreas (Pinto-Estación, el Cascajal, Arroyo Culebro...)

En el núcleo, la situación actual es un tejido consolidado en su práctica totalidad. El casco antiguo con un esquema radio-concéntrico y polarizado en la Plaza de la Constitución y en la Iglesia. Está rodeado por un ensanche en manzana cerrada y por zonas de bloques abiertos. Las zonas industriales han quedado obsoletas, y son inadecuadas hoy en día tanto por su funcionamiento interno como por su situación inmersa en un tejido eminentemente residencial. Los desarrollos comentados de los últimos años combinan bloques, manzanas y viviendas unifamiliares, y generan grandes zonas verdes. La calle Pablo Picasso pone límite a la edificación por el Sur, y la vía del ferrocarril supone una barrera que deja a los desarrollos del Oeste un tanto al margen.

Los dos obstáculos fundamentales a la consolidación del núcleo que el Plan pretende solucionar son, por tanto:

La existencia de zonas industriales incrustadas entre desarrollos residenciales. Se plantea su situación, haciendo propuestas distintas para los casos de manzanas aisladas como Rua Papel o la Fábrica de Frenos.

El trazado del ferrocarril, que parte en dos el núcleo de Norte a Sur, es un obstáculo para los peatones, los automóviles y para la unidad morfológica y funcional de la ciudad. El Plan General establece el soterramiento de las vías del tren en el tramo comprendido entre el cruce con la M-408 a la altura de la Tenería y el de la Carretera de Fuenlabrada a la altura de su conexión con la C/ Picasso. La estación continuará en su emplazamiento actual, si bien deberá adaptarse a la condición de accesibilidad subterránea, recuperando los terrenos de superficie para ejecutar un gran paseo verde Norte-Sur que enlace diferentes espacios libres y dotacionales.

1.3 PROPUESTAS.

Las operaciones propuestas en el núcleo urbano son, de mayor o menor grado de intervención:

a) Áreas de nuevo desarrollo: zonas vacantes de diferente carácter y por diferentes motivos, que dan pie a urbanizar “ex novo”.

- Eje verde en lo que hoy es la traza del ferrocarril y sus franjas colindantes.
- Triángulo Sur-Oeste, al Oeste del barrio de Buenos Aires. Pasará a Zona Residencial, con una importante reserva dotacional.
- Triángulo al Oeste de “Los Cisnes”. Pasará a Zona Residencial de baja densidad.
- Franja de expansión del Parque Juan Carlos I hasta la M-506. Su uso será de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Las dos zonas en la C/ Pablo Picasso, entre el Instituto Pablo Picasso y la fundición; constituirán el futuro ferrial y un centro multifuncional.

b) Área de Renovación Urbana o sustitución por conjuntos, de mayor o menor tamaño. La más importante es la sustitución de zonas industriales por tejidos de carácter residencial.

- Fábrica de Frenos.

De menor envergadura son la sustitución de fábricas menores o de algunas manzanas residenciales.

En el caso, hay algunas otras zonas de edificación en muy mal estado, a sustituir.

- a) Zonas de mejora de los espacios libres. La peatonalización de la zona central del Casco Histórico y la mejora de espacios libres en el ensanche.

La mayoría de estas actuaciones se sitúan al Oeste del FF.CC. La desaparición del ferrocarril como obstáculo va a hacer de los barrios del Oeste las nuevas áreas de oportunidad del núcleo urbano, conectadas con el resto de la ciudad a través de una serie de calles de dirección Este-Oeste, que cruzarán al amplia paseo verde de nueva creación, que se ejecutará por la traza actual de las vías.

Por otro lado, hay que hacer mención a propuestas de actuación que resuelven puntualmente algunas necesidades que surgen en zonas urbanas consolidadas para la mejora de espacios, y para la creación de dotaciones, que se deben plantear sin que comporten coste económico para el municipio, teniendo en cuenta las dificultades que presenta la Ley aplicable a este Plan, al impedir imputar sistemas generales en suelo urbano.

Estas propuestas van encaminadas a lograr la renovación de alguna dotación como el caso del Cuartel de la Guardia Civil o el equipamiento de la Casa Fuster, así como la terminación de algunos espacios viarios y la creación de parques y zonas ajardinadas.

La solución exige en todos los casos la delimitación de Unidades de Ejecución, resolviendo en cada ámbito la equidistribución necesaria, con modificación puntual de algún parámetro de ordenanza que compensa desde el punto de vista de la gestión la realización de estas actuaciones de interés general.

A su vez, alguna de ellas corresponden a situaciones de planeamiento y gestión desarrolladas en las primeras fases de elaboración del Plan General, y el documento definitivo, a través del detalle de la ordenación en cada una de las Unidades de Ejecución, se ha resuelto pensando en garantizar, no sólo la ejecución pactada, sino su adecuada integración en el conjunto urbano con objeto de lograr un diseño de calidad.

1.4. EL TEJIDO RESIDENCIAL. ACTUACIONES PROPUESTAS.

Una vez desarrollados Parque Europa, el triángulo al Sur de éste y la unidad de actuación 47, de Parque Fuster, el suelo residencial libre vacante se limita a la zona triangular entre el ferrocarril y la carretera a Fuenlabrada. En este terreno surge como principal condicionante la afección de la carretera, que obliga a dejar una franja de amortiguación visual y sonora entre ella y la edificación, de modo similar a como se han resuelto el Sector 3-4 (Puerta Pinto) o el barrio de “Los Pitufos” en el caso de la N-IV.

La edificación de esta zona procurará atenuar la desafortunada imagen que ofrecen hoy día los testeros de los bloques paralelos del barrio de Buenos Aires, perpendiculares a la vía y a la carretera, y que suponen un mal cierre visual de la ciudad.

La ordenación residencial buscará una combinación de tipologías unifamiliares y plurifamiliares, disponiendo preferentemente bloques abiertos frente al pasillo verde N-S, conformando una fachada urbana.

Las zonas residenciales a desarrollar por renovación urbana serán:

Manzana de frenos “KNORR”: Entre la C/ Ignacio Fuster y el actual ferrocarril –futuro paseo verde-. En contacto con el pasillo verde y frente al barrio de Parque Éboli se dispondrán viviendas en bloque abierto conformando una fachada en continuidad con lo establecido para las zonas ya comentadas del Sur.

Con ello, prácticamente todo este eje verde tendrá unas fachadas de edificios nuevos en su lado Oeste, lo que viene a confirmar la expectativa de futuro que se abre para esta parte de la ciudad.

1.5 LOS EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS.

De acuerdo con el diagnóstico, en el conjunto de equipamientos y dotaciones actuales, las zonas verdes y deportivas son abundantes y por tanto proporcionan un alto estándar de calidad de vida. Sin embargo, los equipamientos relativos a Salud y Bienestar Social están muy por debajo de los mínimos exigibles. Por tanto, hay que aumentar la superficie de centros educativos pero sobre todo, los espacios de atención social. El capítulo sanitario merece una solución de gran envergadura, como es la creación de un hospital que cubra las necesidades no sólo del núcleo urbano, sino de los nuevos desarrollos previstos. Este centro sanitario se situará fuera de núcleo, en una zona de más rápido acceso rodado.

En el nuevo equipamiento previsto en el núcleo urbano, se distinguen, los que se desarrollan en zonas vacantes (zonas de nuevo desarrollo), los que se ubicarán en zonas de reforma o sustitución, y finalmente los equipamientos en zonas consolidadas.

a) En las áreas de suelo hoy vacantes, destacamos, en primer lugar el nuevo equipamiento (comercial, socio-cultural, deportivo, transportes, ...) que albergará la zona verde Norte-Sur y que detallaremos en el apartado correspondiente a este eje dentro del epígrafe “espacios libres”. Dicho eje de por sí, incrementará el superávit de que goza Pinto en áreas verdes.

Al lado del instituto de Enseñanza Secundaria Pablo Picasso se plantea una extensión de unos 13.000 m² para aparcamiento en superficie y ferial, o mercado.

En el norte del núcleo urbano queda una zona triangular de 8.700 m² entre desarrollos deportivos que se propone, sea dotacional deportivo. Asimismo, se plantea la incorporación de las piscinas privadas y el solar al Sur de estas, como ampliación del polideportivo público.

Finalmente se señala en los planos el equipamiento que se prevé en la nueva zona residencial a desarrollar al Oeste del barrio de Buenos Aires, entre el eje verde Norte-Sur y la carretera a Fuenlabrada.

b) En zonas de reforma, cabe mencionar fundamentalmente las últimas operaciones actualmente en ejecución producidas mediante Modificaciones Puntuales, como son las reconversiones de las antiguas fábricas de “El Chocolate” y “La Fundición”, que han supuesto la incorporación de nuevas zonas verdes y dotaciones dentro de los ámbitos señalados.

c) En zonas ya consolidadas quedan algunos solares por desarrollar, donde se sitúan nuevas dotaciones como por ejemplo el nuevo campo de fútbol en Puerta Pinto, al norte de la Fundición, y el resto de los equipamientos previstos en los planes parciales de Parque Pinto, Sector 3-4 y Parque Europa que aún no se han desarrollado.

En la C/ Valdemoro, en la plaza entre las calles Bonalla y Jarama, se propone un edificio nuevo, docente-infantil, que ocupe parte de la plaza.

En estas zonas consolidadas también tenemos edificios existentes que se recondicionan para nuevos uso dotacionales; por ejemplo la Casa de la Cadena, el chalet Fuster, que se acondicionará para residencia de ancianos, o parte de las antiguas dependencias de “El Chocolate”.

1.6 ESPACIOS LIBRES: VIARIO Y ZONAS VERDES. ORDENACIÓN Y PROPUESTAS.

a) Sistema viario: Jerarquía. Ordenación de tráfico. El nuevo eje verde y sus consecuencias.

Distinguimos en el núcleo urbano de Pinto las siguientes categorías de vías:

- Vías de Conexión Exterior: Son las que comunican el núcleo urbano con otras zonas.

Dentro de esta categoría, aparte de la existente N-IV, se incorpora en el Plan la futura R-4, que transcurre paralela al trazado de la línea del AVE.

- Vías Arteriales: Sirven para atravesar con rapidez la ciudad, canalizan flujos internos de tráfico rápido.

A las actuales M-408 y M-506, cuya vocación futura es la de viarios urbanos estructurantes, se une la sucesión de las calles Cañada Real de Toledo, Sur, Pablo Picasso, Alpujarras y Cataluña, y se propone un nuevo viario de ronda, que una la M-408, M-506 y la N-IV, estructurando los nuevos crecimientos industriales del Noroeste y por el Sur, como borde del área de actividad “Punctum Milenium”.

- Vías Colectoras: Situadas entre vías arteriales, comunican unos barrios con otros.

Actualmente existen:

- C/ Cañada Real de la Mesta, Pº de Isabel la Católica, C/ Egido de la Fuente, Pº de Dolores Soria, Avd. de España, C/ Cañada Real de Toledo.
- C/ Santo Domingo de Silos, Edmundo Meric, Las Monjas, Rep. Argentina, Pedro Faura.
- C/ San Martín, que se prolongará pasando bajo la N-IV.
- Calle que separa Parque Europa de la zona de equipamientos deportivos y docentes, prolongada hasta la M-408.

Como colectoras propuestas se señalan:

La vía que se ejecutará sobre la traza del ferrocarril una vez soterrado, con dirección Norte-Sur, y desde la carretera a Parla hasta la C/ Cañada Real de Toledo. Esta vía se plantea como un buvelar, con una parte central verde-peatonal de unos 20 a 25 m. de anchura. Cada sentido de tráfico será por un lado del bulevar, con un carril por sentido. Esta vía aparte de poner en rápida comunicación el Norte con el Sur, supone la comunicación del Oeste de la ciudad con el resto del núcleo. Las principales intersecciones se resuelven con plazas en glorietas.

La apertura de este eje verde Norte-Sur permitirá la ejecución de otras dos vías colectoras:

- C/ Del Cristo – C/ San José
 - C/ Buenos Aires – C/ Nicolás Fuster.
- Vías de Acceso: Situadas entre colectoras, son las principales calles de penetración en cada barrio.

Actualmente tienen este carácter:

- C/ Marqués – C/ Rubin de Celis.
- C/ Getafe.
- C/ Nicaragua.
- Avd. de Europa.
- C/ Castilla y C/ Asturias.
- C/ Central de la Tenería.

Se plantea la prolongación de las vías de la Avd. de la Paloma y Avd. de las Grullas entre las nuevas zonas industriales, o la prolongación al Sur de la C/ Cañada Real de Toledo que vertebrase las intersecciones y desarrollos al Sur.

b) Circulación rodada.

Con independencia de las consideraciones anteriormente señaladas es urgente la realización de un estudio de circulación y estacionamiento de carácter integral para el casco y ensanche, de forma que se solventen los problemas actuales y que se agravan día a día.

1.6.1. LA OPERACIÓN DE SOTERREAMIENTO Y CREACIÓN DEL EJE NORTE-SUR.

El nuevo eje Norte-Sur que ocupará los terrenos del FF.CC. soluciona la desconexión existente hasta hoy entre los barrios del Oeste y el centro.

a) Vías Rodadas.

Con el nuevo eje N-S se plantean cinco conexiones nuevas Este-Oeste. De Norte a Sur, son éstas:

Las dos primeras prolongan calles del ensanche hacia el Oeste, conectando con vías importantes del nuevo polígono residencial a conformar. Corresponden a las calles de San Pascual Bailón y San Antonio, (paralelas y situadas al Este del eje).

Unión de la calle del Cristo (Este) con C/ Princesa de Éboli y C/ San José (Oeste). En torno a esta unión se polariza un centro clave de la ciudad.

Encuentro de las calles Torrejón, Buenos Aires y Parque Éboli (Este) con Nicolás Fuster, Dos de Noviembre y Fernando VII (Oeste).

Unión de C/ Nicaragua (Este) con C/ Juan II (Oeste).

Los nudos o conexiones más importantes se resolverán como plazas-glorieta.

b) Espacios Peatonales.

Paseos, plazas y zonas verdes. Paseo verde. Recorrido verde.

El nuevo eje verde Norte-Sur configurará una oferta de espacio libre urbano de gran calidad a añadir al ya existente.

Recorrido verde de la Cañada. En sentido NE-SO, estas son las calles y espacios que abarca: C/ Cañada Real de la Mesta, parque triangular frente a la Guardia Civil, parque del Egido, Pº Dolores Soria y Avd. España, con sus bulevares, Plaza de las Mercedes y C/ Cañada Real de Toledo.

Se pondrá especial atención en la mejora de la urbanización de todo este recorrido proponiendo, por ejemplo, un pavimento unitario identificativo en las aceras, o un mobiliario urbano y señalización especiales. Se cuidará especialmente la vegetación. En los tramos menos arbolados, caso de la C/ Cañada Real de Toledo, se arbolará con especies adecuadas. Se cuidarán además aspectos didácticos, como situar paneles explicativos sobre qué es una cañada, cómo eran antiguamente, qué supone que unos terrenos sean cañada, etc.. así como fichas identificativas de las especies vegetales.

Eje verde Norte-Sur. Sobre los terrenos dejados vacantes al enterrar el ferrocarril se plantea esta operación de 5,00 Ha. de extensión que incluye además de la franja de la vía y sus márgenes, la plaza de la Estación y la Plaza entre C/ Buenos Aires y C/ Fernando VII. Estas dos plazas hoy están ocupadas por aparcamientos en superficie. En el futuro los aparcamientos se situarán bajo tierra, dejando espacio libre arriba.

Este ancho bulevar se ve interrumpido en las cinco conexiones viarias mencionadas. El bulevar tendrá una anchura de su zona central peatonal de unos 25 m. En esta franja se van concatenando diferentes tipos de zonas estanciales, áreas recreativas, lúdicas, incluso deportivas (frente al barrio de Buenos Aires es una buena ubicación). Dos zonas concentrarán las actividades más importantes: la plaza de la Estación y la Plaza frente a C/ Buenos Aires.

En la primera de ellas se situará el intercambiador de transportes: en él, además del tren y el aparcamiento subterráneo se plantea situar las paradas de los autobuses de cercanías y urbanas. Frente al histórico edificio de la estación se plantea una plaza sin coches, con un pavimento especial. La torre de Éboli será el hito identificativo de este centro de actividad.

En la plaza frente a C/ Buenos Aires, hoy aparcamiento, se crea otro gran espacio peatonal, con el aparcamiento subterráneo que tendrá como principal atractivo un teatro o pequeña ágora al aire libre, para actividades diversas.

1.6.2. LA PEATONALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

- Comprenderá las calles interiores al perímetro definido por C/ Maestra M^a del Rosario, Paseo de Dolores Soria, Avd. de España, Pedro Faura y República Argentina. Las limitaciones y condiciones del acceso de vehículos, horarios de carga/descarga, etc.. se concretarán mediante un estudio específico.
- En este diseño se enfatiza la Plaza de la Constitución como centro en el que concurren dos perpendiculares:
 - + Las calles Real – Costa Rica, en dirección Norte-Sur.
 - + Las calles Perú – Nación Dominicana o Perú Ecuador, en dirección Este-Oeste.

A parte de la zona central del casco antiguo otras calles que se propone su peatonalización son la calle Cádiz y, en el ensanche, la C/ San Isidro.

1.6.3. EL CARRIL BICI.

Su conexión con la carretera a San Martín de la Vega. (Parque temático).

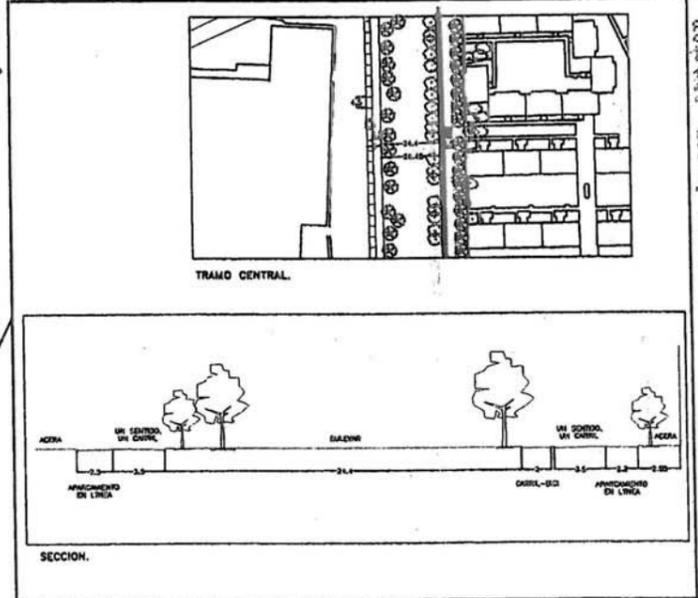
Se propone un carril para la circulación de bicicletas, no sólo para facilitar y proteger este medio de transporte dentro de la ciudad, sino pensando en su conexión con la zona de la Vega del Jarama. Esta zona de la Comunidad ha tenido siempre atractivo para los ciclistas por su tranquilidad y por sus suaves pendientes. De hecho, recientemente se ha construido un carril-bici en la carretera M-301, desde la estación Transformadora de Villaverde hasta San Martín de la Vega, que viene a responder a la demanda generalizada de los usuarios de la zona.

Es por ello por lo que el circuito que se plantea en el núcleo urbano se concibe como abierto hacia la carretera de San Martín de la Vega, cruzando la N-IV por el nudo de acceso tradicional a Pinto y por la C/ San Martín, que cruzará la autovía por debajo. También se abrirá por el suroeste, siguiendo la dirección de la Cañada de Toledo, hacia los nuevos barrios situados tras la carretera a Fuenlabrada. Asimismo tendrá prolongación hacia el Norte siguiendo el trazado del eje N-S más allá de la carretera a Parla, y hacia el Oeste prolongando la C/ Princesa de Éboli más allá de la carretera a Fuenlabrada. El circuito en el núcleo sigue por las calles: Paseo de Isabel la Católica, C/ Egidio de la Fuente, Pº de Dolores Soria, Avd. de España, C/ Cañada Real de Toledo, C/ Pablo Picasso y C/ Alpujarras. El recorrido coincide con el recorrido verde de la Cañada en gran parte. Otro ramal seguirá la calle Castilla, el Parque Norte, discurrirá paralelo a la carretera a Parla en un tramo y tomará el eje N-S hasta entroncar de nuevo con la C/ Cañada Real de Toledo.

- A continuación se incluyen las propuestas de remodelación urbana que desarrollan los apartados 1.6.1, 1.6.2., y 1.6.3. que fueron incorporadas en el Avance de la Revisión, y que en lo sustancial siguen siendo vigentes.



TRAMO CENTRAL



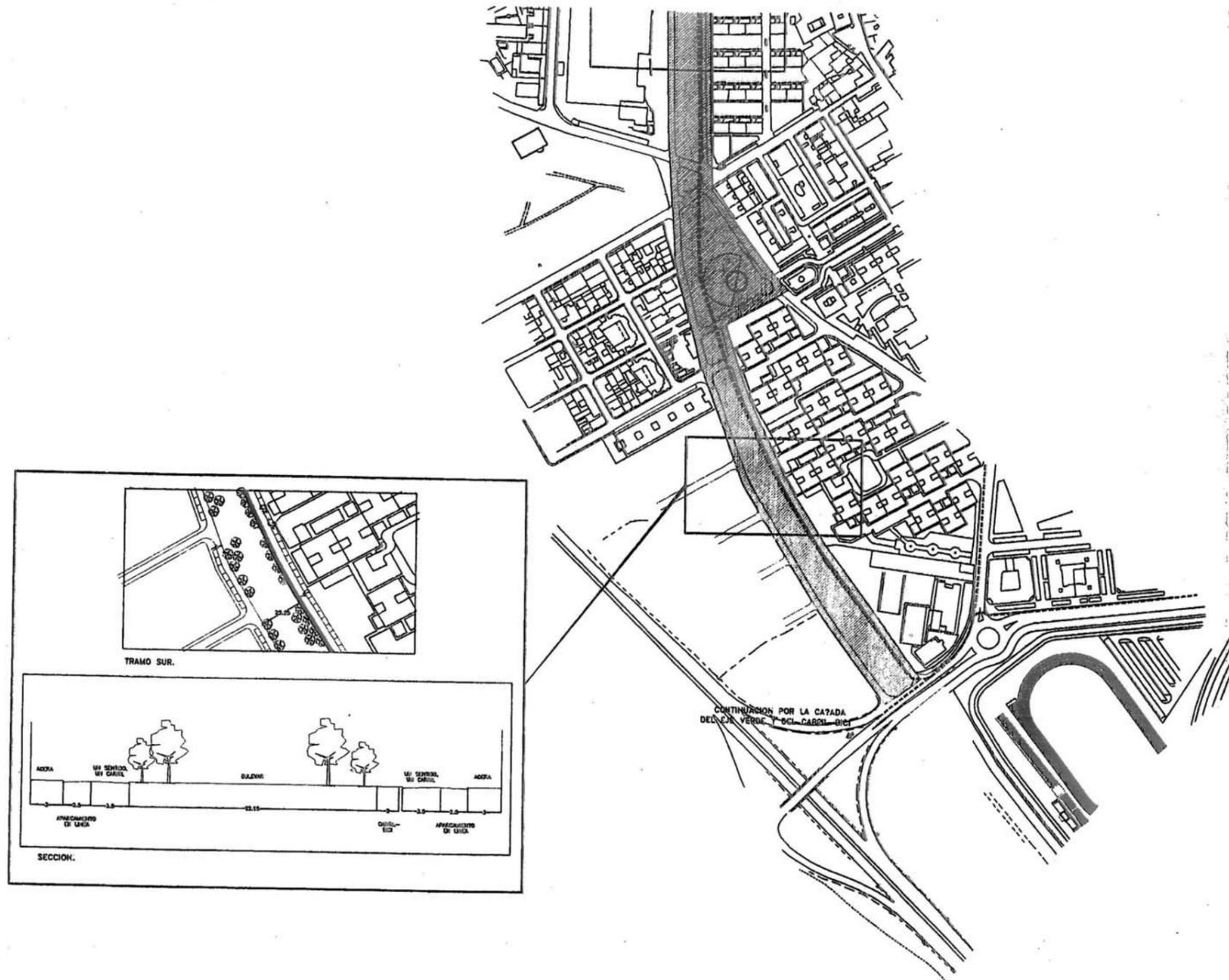
PROPUESTA DEL EJE VERDE POR EL TRAZADO DEL FERROCARRIL, Y CARRIL PARA BICICLETAS. DETALLES DE DIFERENTES TRAMOS

EJE VERDE NORTE-SUR E:1/4000

DILIGENCIA: Para haber constatado que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 JUL. 2001.
Pinto, a 20 JUL. 2001.

EL SECRETARIO
D. MARCO ANTONIO PEÑA FUIZ BRAYO





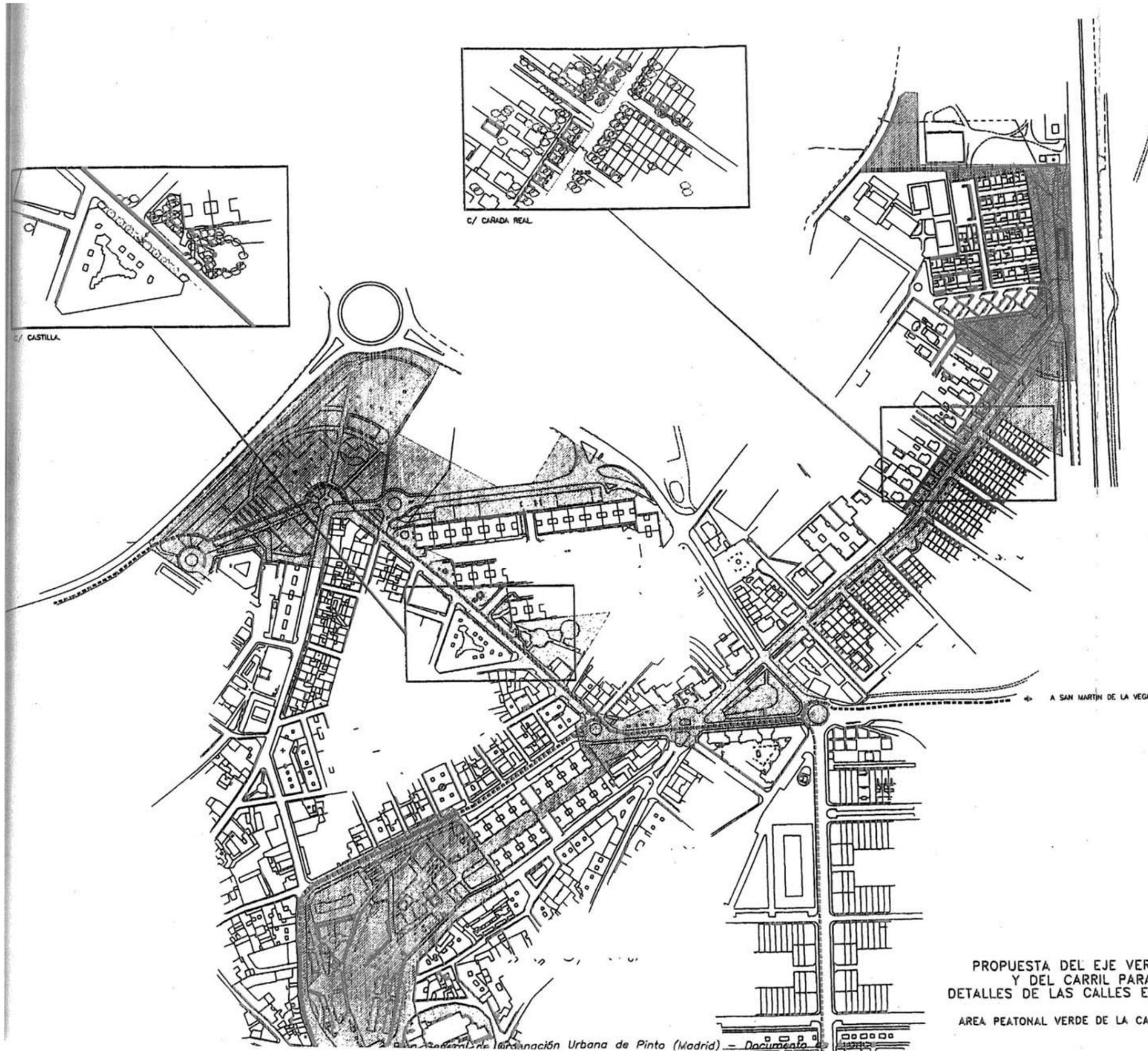
CONTINUACION POR LA CAJADA
DEL EJE VERDE Y DEL CARRIL BICICLETAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido
aprobado provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno
en su sesión de 20 JUL. 2001
Pinto, a 20 JUL. 2001



EL SECRETARIO
D. MARCO ANTONIO PEÑA RUIZ BRAVO

PROPUESTA DEL EJE VERDE POR EL TRAZADO DEL
FERROCARRIL, Y CARRIL PARA BICICLETAS.
DETALLES DE DIFERENTES TRAMOS



DILIGENCIA: Para haber conbar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 20 JUL 2001

Pinto, a 20 JUL 2001

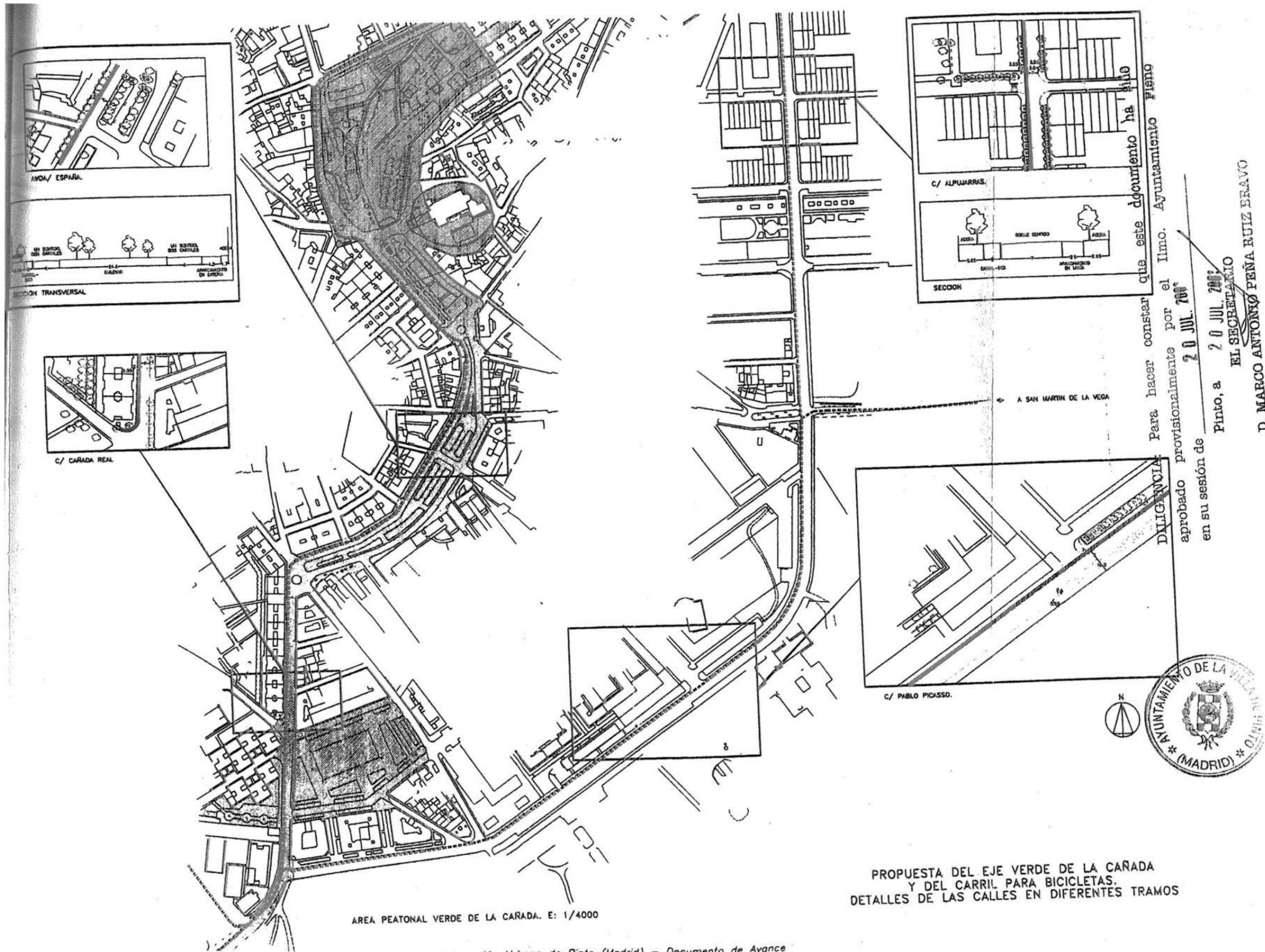
EL SECRETARIO

D. MARCO ANTONIO PEÑA EUIZ BRAVO



PROPUESTA DEL EJE VERDE DE LA CAÑADA
Y DEL CARRIL PARA BICICLETAS.
DETALLES DE LAS CALLES EN DIFERENTES TRAMOS

AREA PEATONAL VERDE DE LA CAÑADA. E: 1/4000



2. PROPUESTAS DE NUEVOS DESARROLLOS

2.1. NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES.

La Revisión de Plan General que se plantea, comprende la inclusión de dos nuevas áreas de crecimiento residencial que vienen a complementar las actuaciones actualmente en marcha producto de Modificaciones Puntuales como han sido la UDE de La Tenería o la Modificación de la Unidad de Ejecución nº 26 “La Fundición”.

Se plantean nuevas áreas residenciales con diversidad tipológica, si bien, los planteamientos que se hacen al Norte de la UDE de la Tenería y que denominaremos “La Tenería II”, son muy similares a los desarrollos residenciales que completa como la antedicha La Tenería o la zona correspondiente a Parque Europa. Sin embargo, los crecimientos que se localizan dentro de la operación “Punctum Milenium”, se plantean en un esquema de baja densidad en el que predomine fundamentalmente la vivienda unifamiliar.

- Residencial Norte.

Comprende los terrenos situados entre el límite Norte de La Tenería y Parque Europa, la línea de ferrocarril, la N-IV y el Área Empresarial de Andalucía.

Como se ha dicho antes, el planteamiento que se hace respecto a las tipologías predominantes serán semejantes a las de su entorno y su accesibilidad y conexiones fundamentales colgaran de la antigua carretera M-408, la prolongación del bulevar central de La Tenería I y la nueva ronda que discurría entre estos desarrollos residenciales y el área empresarial de Andalucía. Asimismo, se prevé la ejecución de un apeadero de ferrocarril en su límite Sur-Oeste que dé servicio a todos estos nuevos desarrollos como a las áreas residenciales colindantes.

La densidad aproximada es en torno a 40 viv/ha y las tipologías predominantes serán las del minibloque y tipología de ensanche, si bien se podrán incorporar un número significativo de viviendas de carácter unifamiliar.

- Área residencial en el “Punctum Milenium”.

Localizado al Sur de la carretera M-506 y las vías férreas en su zona Norte y Este, y el viario de ronda alternativo a la M-506.

Su acceso se producirá fundamentalmente a través de la actual carretera M-506, la calle Cañada Real de Toledo y la actual M-408, que lo conectarán con el conjunto del casco urbano actualmente existente.

El Programa de Actuación Urbanística, determinará las condiciones de ordenación del área, si bien, se plantea el equilibrio entre la vivienda unifamiliar y la multifamiliar, con tipologías específicas. La densidad media estimada rondará las 17 viv/Ha.

Este área se verá complementada con accesos ferroviarios, áreas dotacionales singulares de carácter educativo, hospitalario y de protección civil, y un área de actividad económica y terciaria en el punto de mayor accesibilidad a través de la carretera de Fuenlabrada, así como grandes equipamientos ocio-recreativos y deportivos.

2.2. NUEVAS DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

El nuevo Plan General de Pinto plantea un intenso avance en el campo de las dotaciones públicas y mejora de los servicios e infraestructuras, haciendo un especial esfuerzo en la recualificación y en el señalamiento de determinados equipamientos que bien por su inexistencia o bien por la oportunidad que suponen de futuro para el municipio, se inscriben dentro de los objetivos principales del Plan General.

- El Área Hospitalaria

Como se ha señalado anteriormente, dentro del diagnóstico, probablemente una de las mayores carencias en el municipio de Pinto se refiere al área sanitaria. Si bien hay previsión de nuevos centros de salud dentro de las áreas urbanas como recientemente en la zona de Parque Europa y la Tenería, señala una reserva importante de suelo al sur dentro del ámbito denominado “Punctum Milenium”, para la creación de un hospital, de carácter comarcal y con una capacidad estimada de 200 camas.

Esta área hospitalaria plantea la vocación de atender, no sólo al conjunto de los ciudadanos de Pinto, sino también a los de los municipios más próximos.

- El Parque de Bomberos y Protección Civil.

Se trata de dotar de un área de suficiente capacidad, y en especial con una accesibilidad importante al conjunto de la red viaria existente y prevista, destinada a un parque de bomberos e instalaciones anejas vinculadas con la protección civil y la protección ciudadana que se localiza junto al área hospitalaria dentro de la operación “Punctum Milenium”.

Esta dotación al igual que el área hospitalaria se plantea no sólo para dar servicio al municipio de Pinto sino a los municipios colindantes. Se plantea una superficie en torno a los 80.000 m² de suelo con capacidad edificatoria suficiente.

- Área de Educación Superior.

El Plan General hace una importante apuesta por la educación al hacer una reserva de suelo de sistema general en la operación “Punctum Milenium”.

En este sentido, se señala un suelo de más de 20 Ha destinadas a la creación de un Campus de educación superior que dé cabida a un conjunto de actividades docentes, de formación para la incorporación al mercado de trabajo, o de desarrollo educacional, tanto de carácter universitario como de educación superior y que a su vez albergue áreas dotacionales e interiores al servicio del conjunto de estas actividades formativas, o en relación con el área hospitalaria.

- El Centro de Transportes.

El Plan señala el interés en propiciar dentro de los crecimientos de carácter industrial en la zona Noroccidental y apoyado en la M-506 la instalación de un área vinculada al transporte como el que puede alojar un conjunto de infraestructuras y dotaciones propias de este sistema de transporte, habida cuenta de la importante cantidad de empresas y actividades económicas vinculadas a la logística que existen actualmente en Pinto y que dentro de la estrategia de actividades económicas se pretende potenciar.

En este sentido, dentro de esta área se plantea la inclusión de actividades relacionadas con la hostelería y el hospedaje, suministro y avituallamientos, reparaciones y mantenimiento, áreas de intercambio y estacionamiento, etc...

- Área de ampliación del Cementerio.

En continuidad con el nuevo cementerio plantado como consecuencia de la aprobación reciente del área residencial de La Tenería, se plantea la reserva de suelo para su ampliación, y por tanto obtención de una superficie que permita a largo plazo dotar al municipio de este servicio con total garantía y capaz de albergar todo tipo de servicios vinculados.

El acceso, a esta ampliación de la zona anterior, se producirá en prolongación de los viarios principales en continuidad con los existentes del polígono industrial de El Cascajal. Asimismo, se plantea el acceso a través del cementerio actualmente en fase de concurso de adjudicación, y cuya entrada principal se desarrolla a través de la M-506.

- Ampliación de Infraestructuras.

En directa relación con los nuevos crecimientos, se crearán nuevas infraestructuras y servicios urbanos vinculados que mejorarán las dotaciones existentes.

En este sentido, señala especialmente la nueva E.D.A.R. el Norte de los depósitos de gas butano, nuevas subestaciones que amplían la oferta de suministro eléctrico tras la liberalización de mercados producida recientemente, la ampliación del depósito Sur de agua y nueva aducción a través de la ampliación del anillo de Parla y su cierre a través del nuevo área “Punctum Milenium”.

El establecimiento de un Plan Especial para la mejora de la red actual de alcantarillado y saneamiento con una gran inversión económica.

Ampliación del Vertedero y creación de dos estaciones nuevas de ferrocarril en los enclaves de la Tenería y Pucntum Milenium.

- Reservas de espacios libres.

Con independencia de la creación de las reservas propias de la aplicación del Reglamento de Planeamiento, así como aquellas otras de sistema general que se incorporen como consecuencia del incremento de la población y la mejora de la calidad urbana, se hace especial hincapié en el Plan a la creación de una reserva de espacios libres y zonas verdes en el entorno del Campo de Tiro, acompañadas en su caso de dotaciones de carácter medioambiental, de recreo o de formación en ese entorno cuya obtención de suelo ya se ha iniciado como consecuencia de la aprobación del sector urbanizable de La Tenería, y ahora a través del Plan se completa para el conjunto de los terrenos en los que se encuentran los mayores valores de carácter medioambiental y en especial las zonas húmedas que allí se encuentran.

El conjunto de los suelos abarca una superficie aproximada de 20 Ha y su acceso se produce a través de la Cañada Real Galiana, haciendo de esta un itinerario de carácter ocio-recreativo y vinculado a este nuevo espacio dotacional, que se completará con las reservas de espacios libres del área “Punctum Milenium”, que garantizarán la protección de la Cañada y la creación de un área de Parque periurbano y de expansión futura.

2.3. NUEVAS ÁREAS DE ACTIVIDAD.

El Plan General en su conjunto establece una importante apuesta para el equilibrio entre los crecimientos residenciales y los que generan actividades productivas. En este sentido, deben enmarcarse a su vez la supresión en los últimos años de numerosas áreas de carácter industrial que estaban incrustadas dentro del tejido del casco.

Distinguimos, a la hora de plantear las nuevas áreas de actividad, cuatro tipos:

- Las actividades económicas de carácter mixto.
- Las actividades industriales.
- Las actividades comerciales y terciarias.
- Las actividades específicas, bien por su localización o por su carácter.

• Actividades Económicas de Carácter Mixto.

El Plan General plantea incorporar para este tipo de actividades los suelos que en el Plan General vigente estaban señalados como suelo urbanizable no programado de carácter industrial y aquellas áreas que situadas entre la Ctra. de la Marañososa y la Ctra. a San Martín de la Vega, se sitúan en el testero del Parque Industrial de Pinto en el paraje denominado El Manto. El conjunto de estos suelos, junto con los localizados en los parajes de El Arenal y la Mechina, que suman aproximadamente unas 120 Ha, deben apoyarse en la Ctra. de Andalucía y a su vez en el

nuevo enlace de conexión con la M-506 al Sur y con la Ctra. de San Martín de la Vega y la Marañososa con carácter transversal. Esta localización preferente y de escaparate, debe a su vez garantizar una implantación de alto nivel cualitativo al estar situada en un entorno con diversos grados de protección especial, y a su vez debe significar la recualificación, como más tarde se aludirá, del parque industrial de Pinto actualmente apelmazado y con una necesaria redefinición del conjunto de los usos que actualmente alberga.

- **Actividades Industriales.**

Se plantea el Plan General como alternativas de localización de ampliaciones de los usos industriales actualmente existentes en los entornos donde ya existen, en especial en la zona Noroeste en dos áreas claramente definidas y que sin embargo deben funcionar de acuerdo con la estructura propuesta de una forma coherente y conectada. Estas zonas se localizan entre las Carreteras de Parla y Fuenlabrada al Oeste del Polígono Industrial Mateu-cromo, y la otra rematando los actuales polígonos industriales del Cascajal y Pinto Estación en su zona Norte de forma que se dé continuidad a los viarios de carácter principal que ya estaban previstos dentro de estos polígonos para futuras ampliaciones.

El remate de esta zonas queda limitado, por un lado en la reserva de la nueva Radial-4 Madrid-Ocaña en la zona de prolongación del polígono industrial Mateu-cromo, la zona de los sistemas generales de transportes y de cementerio para la zona de prolongación del polígono industrial del Cascajal, y el nuevo viario de Ronda de carácter principal que se establece para delimitar en la zona Norte el Área Empresarial de Andalucía en el Arroyo de El Culebro, y la futura ampliación residencial de “La Tenería II”.

Estas áreas agruparán sin duda el conjunto de actividades industriales de nueva implantación, si bien cabe hacer especial hincapié al carácter difuso que cada día más adquieren este tipo de áreas y especialmente en el municipio de Pinto, cuya vocación hacia la logística y las actividades vinculadas al transporte se instalan cada día más.

- **Actividades Comerciales y Terciarias.**

Si bien como se ha señalado anteriormente tanto las áreas destinadas a actividades económicas mixtas como las más puramente de carácter industrial deben estar abiertas a otro tipo de usos complementarios o alternativos en ocasiones como los comerciales o terciarios, se plantea específicamente un área de carácter terciario y recreativa en la operación “Punctum Milenium”.

- **Actividades Específicas.**

Se establece alguna implantación de actividades en el límite Sur del municipio en colindancia con los polígonos de Valdemoro para dar solución a implantaciones de carácter industrial que ya existen y que requieren de una reorganización, así como reconsideraciones específicas mediante delimitación de unidades de ejecución en la zona del parque industrial de Pinto para localización de actividades específicas de carácter comercial y hotelero en ese entorno.

3.- PROPUESTAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

3.1. SUELO CON PROTECCIÓN GENERAL

Esta categoría engloba las áreas de diagnóstico ambiental denominadas Campiña Norte, Campiña Noroeste, y Campiña Sur. Se trata de zonas muy condicionadas por su aislamiento del resto del territorio, a causa de las diferentes infraestructuras viarias y ferroviarias, así como por el crecimiento urbano.

Los principales cultivos, como en la mayor parte del territorio, son secanos con frecuentes zonas de regadío.

Sobre estas zonas podrían orientarse los futuros crecimientos de oportunidad de Pinto. No obstante, se señalan protecciones específicas de vistas en áreas de colindancia con el Parque Regional y las ZEPAS, así como con el límite del término municipal con Valdemoro, a fin de garantizar un pasillo de carácter regional.

3.2. SUELO CON PROTECCIÓN ESPECÍFICA

- **SNUEP por Parque Regional del Sureste.**

Esta categoría incluye las áreas de diagnóstico ambiental correspondientes a las zonas B, D y E del Parque Regional del Sureste.

Ya en la propia ley de declaración del Parque todos estos terrenos aparecen clasificados como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, por lo que sólo cabe ajustarse a esta delimitación.

Efectivamente, en el área comprendida por el Parque Regional se encuentran los mayores espacios sin construcciones antrópicas del municipio, los mejores ejemplos de vegetación natural, varias especies animales protegidas se reproducen o habitan en la zona, existen taxones vegetales notables y merecedores de protección, la mayor parte del resalte geomorfológico se haya en su interior, etc.

Atendiendo a la normativa ya existente para el Parque Regional, o la que está pendiente de aprobarse, se regulan algunos de los usos del territorio como a continuación se resume.

Zona B del Parque Regional: según se señala en la ley de declaración, en esta zona las restricciones que se imponen son importantes, prohibiéndose la realización de nuevas prácticas agrícolas que vayan contra los objetivos del Parque, la práctica de deportes con medios mecánicos, (dentro de esta zona está el circuito de motocross), la concesión de nuevas autorizaciones de extracción de áridos, la realización de edificaciones o construcciones de todo tipo y la práctica de la caza en tanto no se regule con un Plan de Ordenación Cinegética. Por su parte se permiten, incluso podrán fomentarse, los usos de carácter agrícola, ganadero o forestal compatibles con el mantenimiento de los Valores actuales y los usos que supongan una mejora de los suelos y las actividades educativas, culturales o de esparcimiento que no supongan un uso intensivo de la zona.

Para las zonas D se establece que será el PRUG el que regulará las condiciones de aprovechamiento de los recursos en todos sus aspectos, de acuerdo con las directrices del PORN y de la Ley.

En las zonas E se establece que cualquier proyecto o actuación que se pretenda realizar precisará autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente. No se permite la concesión de nuevas extracciones de áridos. Se permitirán los equipamientos de ocio, recreo, educativos, culturales, infraestructuras ambientales, agrarias y/o especiales, así como las acciones destinadas al desarrollo de una cubierta vegetal.

Entre las acciones a emprender en el área destacan la recuperación de la cantera existente en el interior del Parque Regional, tal y como exige la ley, la restauración paisajística del vertedero de inertes, la supresión de las actividades incompatibles con el Parque como las actividades de aeromodelismo y motocross.

- **SNUEP por Vías Pecuarias**

Como se ha justificado, las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos, junto a su gran interés histórico y ambiental, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura. Por este motivo, bajo esta categoría de protección se han incluido la totalidad de las vías pecuarias.

Si bien las vías pecuarias en la actualidad han perdido buena parte de su utilización ganadera, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano y de las nuevas demandas de la sociedad, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.

- **SNUEP de Aves**

Se corresponde con los suelos entre la N-IV y el Parque Regional, que han sido propuestas por la Comunidad de Madrid como Zonas de Especial Protección de Áreas (Z.E.P.A.S.) a la Unión Europea, y que alojan comederos y hábitats propios de especies protegidas por la legislación vigente.

Es propósito del Plan, incorporar su protección con el ánimo de incorporar a futuro estos suelos al régimen de protección del Parque Regional, de forma que su uso y gestión sea equilibrado y coherente con los suelos de este último.

- **SNUEP de Cauces y Riberas.**

Se corresponde con las franjas en torno a los cauces y vaguadas de estos que transcurren por suelos no urbanizables.

Se trata de evitar la intrusión de actividades e implantaciones no deseadas en las márgenes de los cursos de agua, ya sean continuas o discontinuas, con independencia del régimen de uso que establece la Confederación Hidrográfica del Tajo, en virtud de sus atribuciones delegadas por Ley.

CAPÍTULO V – DETERMINACIONES DE GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y NORMATIVA DEL PLAN GENERAL.

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La concepción global del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, ha pretendido tener muy presente en todas sus propuestas de planeamiento lo concerniente a su gestión posterior, haciendo redactar un Plan General evidentemente novedoso y ambicioso, pero a la vez realista, en el que se produzca el adecuado equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, el diseño, las fórmulas de gestión y la capacidad de la Administración actuante.

La concepción detallada de la gestión del Plan General se diseña en el conjunto de los documentos que lo integran, en especial a través del contenido de la norma urbanística y del programa de actuación.

La gestión urbanística obliga a concretar para cualquier desarrollo urbano existente y futuro las reservas de suelo público, la ejecución de la reorganización y la conservación del medio urbano.

En líneas generales, con estos criterios expuestos, la gestión se ha concebido de la siguiente forma:

- a) La gestión será compartida entre la iniciativa pública y la privada, con claro predominio de la primera en el suelo urbanizable, siendo por último netamente privada en el resto de suelo urbano.
- b) El protagonismo de la gestión pública se adjudica, como es lógico a la Administración Municipal, con la complementariedad de las Administraciones del Estado y de la Comunidad de Madrid, en concretas y determinadas actuaciones de reequipamiento, infraestructuras del transporte y nuevas ejecuciones viarias.
- c) En el suelo urbano se han definido y delimitado las necesidades y unidades de ejecución estableciéndose para la mayoría de ellas el sistema de actuación por Compensación e iniciativa privada.
- d) La gestión del suelo que se lleva a cabo por el sistema de Compensación, se matiza señalando en las Normas Urbanísticas, la posibilidad de sustituir dicho sistema por el de Cooperación o de Ejecución Forzosa que permite la Ley 9/1995, si se comprueba que se producen demasiadas circunstancias de incumplimiento de obligaciones por la iniciativa privada.

La gestión urbanística es coincidente con el desarrollo y ejecución del planeamiento, establecido en la legislación vigente, que regula la forma en que los propietarios de suelo obtienen el derecho a un porcentaje del aprovechamiento que se establece en el planeamiento, mediante actuaciones sistemáticas sobre unidades de ejecución en suelos urbanos o urbanizables.

Por otro lado, regula también la forma en la que el Ayuntamiento obtiene el suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico que le es propio, y los terrenos destinados a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, así como los sistemas locales dotacionales públicos.

Con objeto de simplificar el proceso de gestión, el Plan General respeta tanto en suelo urbano como urbanizable todas aquellas situaciones anteriores que están reguladas por un determinado sistema de gestión, y que tienen iniciado su proceso de desarrollo, como consecuencia de la vigencia del planeamiento anterior o de cualquier otro instrumento de desarrollo legalmente en vigor.

En el suelo urbanizable se definen los sectores que deban ser objeto de desarrollo de forma que por su estructura y superficie se facilite su posterior gestión y ejecución de acuerdo con la estructura general propuesta.

2. LA GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

2.1. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES

Los sistemas generales que el Plan General establece como elementos constitutivos de la estructura general y orgánica del territorio, están claramente diferenciados en los planos de ordenación, según estén consolidados o no y para estos últimos según se adscriban a cada clase de suelo. A su vez, se distribuyen por su uso en el plano de calificación según se destinen a equipamientos, zonas verdes o servicios de infraestructuras. Los adscritos se concretarán a través de los sectores o de los PAU's y podrán obtenerse por ocupación directa, a cambio de la formalización del reconocimiento de los derechos de sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución, Sector o PAU, con asignación de su aprovechamiento. Los no adscritos se obtendrán por expropiación.

Aquellos suelos cuyo sistema de obtención venga precedido de actuaciones anteriores gestión, que el Plan General se limita a recoger y hacer suyas dentro de sectores recogidos como suelo incorporado, el Plan General respeta las adscripciones anteriores.

2.2. SISTEMAS GENERALES INTERIORES

La obtención de las dotaciones de sistemas generales interiores en suelo urbano, incluidas en unidades de ejecución se realizará por aplicación del correspondiente sistema de actuación.

En los casos de sistemas generales interiores no incluidos en unidades de ejecución su obtención se realizará, bien por expropiación convenida bien por el sistema de permuta.

En los suelos urbanizables los sistemas generales se obtendrán de acuerdo con el sistema de actuación establecido para cada ámbito.

2.3. LA GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable contemplado en el presente documento se rige y desarrolla de acuerdo con las determinaciones establecidas en la nueva Ley 6/1998 de 13 de Abril de Régimen del Suelo y Valoraciones y la mencionada Ley 9/1995 de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En la medida que el suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías debe preservarse de los usos que sean distintos de los propios de esta clase de suelo, se restringen con distintos grados las posibilidades de su edificación y explotación para usos que no vayan encaminados a la preservación o mejora del medio natural o de las explotaciones agropecuarias.

Así, en el suelo no urbanizable se han limitado extraordinariamente las actividades que no tienen cabida en el suelo urbano o urbanizable a través de las normas de protección definidas en el presente Plan General, siguiendo las determinaciones de la legislación vigente en materia tanto a nivel estatal como a nivel autonómico.

Su desarrollo se realizará mediante Planes Especiales, cuando se trate de grandes actuaciones o mediante la autorización de actividades en suelo no urbanizable prevista también en la mencionada Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid cuando se trate de actuaciones aisladas. En cualquier caso y dadas las repercusiones ambientales de esta actividad, dichos Planes Especiales deberán contar con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, como condicionante previo a su aprobación.

En cualquier caso, todo el conjunto de determinaciones sobre el suelo no urbanizable contenidas en el apartado de Normas Urbanísticas del presente Plan General, va encaminado a procurar la preservación del medio natural y a imposibilitar la implantación de nuevos núcleos de población.

2.4. LA GESTIÓN EN SUELO URBANO

El suelo urbano abarca áreas actualmente edificadas y otras muy escasas y puntuales, parcialmente urbanizadas, pero carentes de edificación. Como es lógico, las previsiones de gestión sobre ambos tipos de suelo son radicalmente distintas en la medida que, de acuerdo con la legislación vigente, los suelos vacantes y parcialmente urbanizados no han consolidado todavía sus derechos para su edificación.

Tal situación provoca que el nuevo Plan incluya los suelos urbanos dentro de alguna de las categorías de gestión siguientes:

- Suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza.

Los suelos sujetos a la aplicación directa de la ordenanza de cada zona corresponden a las áreas ya urbanizadas que han cumplido con sus obligaciones de cesión y urbanización.

En este tipo de suelo no tienen que producirse compensaciones de aprovechamiento entre propietarios al actuarse aisladamente.

En algunos casos, como consecuencia de regularización de alineaciones, la edificación de alguna parcela puede dar lugar a la necesaria y obligatoria cesión al Ayuntamiento de la parte de la parcela destinada al ensanchamiento del vial o espacio público.

- Los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Ejecución previstas.

A diferencia de lo anterior, los suelos incluidos dentro de alguna de las Unidades de Actuación de suelo urbano, corresponden a áreas pendientes de la finalización de las obras de urbanización, la apertura de viales y/o espacios público y que precisan, del reparto de cargas y beneficios entre las distintas parcelas de la unidad.

El sistema de actuación previsto para la mayoría de las unidades del suelo urbano es el de Compensación, con lo que se hace gravitar sobre la iniciativa privada la totalidad de las cargas de urbanización.

A los efectos de la gestión y del reparto del aprovechamiento tipo de cada área, deberá entenderse que cada unidad de ejecución constituye un polígono independiente para el reparto del aprovechamiento lucrativo, a excepción únicamente de las Unidades que suponen una recalificación respecto al PGOU de 1990, y a las que se les asigna una participación en costes generales incluidos en el Estudio Económico Financiero. Estas, durante el periodo de información pública concretarán sus obligaciones de forma que se asimilen al resto en relación con la delimitación de Áreas de Reparto específicas. Con ello, se procura la mayor simplificación de la gestión, lo cual está previsto en el artículo 43 de la Ley 9/1995 de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como en la Ley 20/1997 de 15 de Julio de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se han señalado algunas unidades de ejecución de carácter discontinuo a fin de concretar en localizaciones exteriores a las mismas los aprovechamientos que por situaciones derivadas de su preservación patrimonial e inclusión en el Catálogo de Bienes a Proteger no son susceptibles de materializarse y por lo tanto, se trasladan los derechos edificatorios con independencia de las obligaciones de cesión, urbanización o edificación que les corresponda.

Como criterio general para la delimitación de las distintas unidades, se ha tenido muy en cuenta la estructura catastral de cada área, de modo que el número de propietarios de cada unidad fuese el menor posible. Al mismo tiempo, se ha procurado evitar la fragmentación de las parcelas originales para que la materialización de derechos de cada parcela se realice en una única unidad de ejecución.

Cada unidad de ejecución tiene una ficha de ordenación en la que se pormenorizan todos los parámetros que le afectan y las condiciones particulares para su desarrollo, incorporando, si es el caso, los convenios o acuerdos que hayan motivado su delimitación y/o incorporación al Plan.

2.5. LA GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable deberá desarrollarse mediante la redacción de Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística tal como establece la legislación autonómica para esta clase de suelo, según tenga o no tenga definidas las determinaciones de desarrollo en el Plan General. En este sentido, el Plan General establece dos categorías de suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable transformable remitido.

Corresponde a aquel suelo donde el Plan General establece determinaciones concretas de desarrollo a través de la delimitación del sector para su ejecución por Plan Parcial.

- Suelo urbanizable sin determinaciones de transformación.

Corresponde a aquellos ámbitos del suelo urbanizable donde el Plan General no establece condiciones específicas de programación para su desarrollo y por lo tanto deben ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

Los sistemas de actuación que se fijan para los suelos urbanizables son los de ejecución forzosa y expropiación. Estos últimos, se determinan para las áreas de suelos urbanizables al sur de la actual M-506, y que incluyen áreas de carácter industrial y los suelos incluidos dentro del área denominado "Punctum Milenium". El resto de los suelos urbanizables quedan sujetos al sistema de actuación por ejecución forzosa.

No obstante, estos sistemas de actuación se podrán liberar mediante la suscripción de los pertinentes convenios de gestión que especifiquen las cesiones que se asumen y los aprovechamientos que se reconocen, así como las condiciones particulares que deben tenerse en cuenta en la redacción de sus correspondientes Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística, así como tantas otras determinaciones de obligaciones y derechos que se concretan y especifican en las correspondientes fichas de ordenación, que a su vez incluyen el aprovechamiento de cada sector o ámbito de suelo urbanizable.

El Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 30 de Noviembre de 2000, por unanimidad de todos los grupos políticos, manifestó la voluntad de la Revisión del Plan General de no ejecutar en la medida de lo posible los sistemas de actuación de iniciativa pública, y sustituirlos por los privados.

2.6. ÁREAS DE REPARTO

2.6.1. DEFINICIÓN.

Las áreas de reparto en suelo urbanizable se han establecido en función de las circunstancias concretas de la procedencia del suelo.

- Suelo urbanizable transformable remitido.

Procede en su totalidad de sectores que han sido objeto de nueva clasificación y que constituyen una única área de reparto.

- Suelo urbanizable sin determinaciones de transformación.

Cada uno de los ámbitos delimitados conforman un Área de Reparto en aplicación de la Ley 9/95 de la CAM.

2.6.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN SUELO URBANIZABLE TRANSFORMABLE REMITIDO.

A los efectos de determinar las unidades de aprovechamiento que les corresponden se establecen y determinan los siguientes coeficientes de uso y tipología:

Estos coeficientes establecen el valor que la Revisión atribuye a cada uso en relación con los demás, tomando como referencia su valor de mercado, la experiencia y otros planeamientos recientes.

Se establece como referencia de unidad el uso de industria-almacén, por ser el mayoritario en el conjunto de los suelos programados y por tratarse de un Área de Reparto única para todo el Suelo Urbanizable Remitido.

El resto de los coeficientes de los diferentes usos, se calculan combinando distintos factores. Por un lado el valor de la Ponencia de Valores Catastrales, con las correcciones ya que el valor de mercado les produce, después del estudio de mercado realizado. Siendo este factor el que ha marcado las pautas más determinantes en lo que a determinación de factores de ponderación se refiere, habiéndose tenido en consideración, así mismo, factores netamente urbanísticos, como la ubicación, la accesibilidad, las infraestructuras existentes y futuras, la viabilidad de la gestión y otros muchos de menor entidad que dan como resultado los coeficientes que se detallan a continuación:

- Usos residenciales:

| | |
|--|--|
| Colectiva Extensiva | 1,45 m ² u.c./m ² c |
| Colectiva-Libre de densidad Media..... | 1,33 m ² u.c./m ² c |
| Colectiva-Protegida VPP..... | 0,865 m ² u.c./m ² c |
| Colectiva-Protegida VPT..... | 1,35 m ² u.c./m ² c |
| Colectiva-Protegida VPO | 0,98 m ² u.c./m ² c |
| Unifamiliar libre Extensiva | 2,05 m ² u.c./m ² c |
| Unifamiliar libre de Media | 2,00 m ² u.c./m ² c |
| Unifamiliar libre Intensiva..... | 1,37 m ² u.c./m ² c |

- Actividades Económicas:

| | |
|---|---|
| Industria-almacén | 1,00 m ² u.c./m ² c |
| Terciario-comercial de densidad Media | 1,30 m ² u.c./m ² c |
| Comercial Especial..... | 0,92 m ² u.c./m ² c |

- Dotacionales:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Dotacional privado | 0,90 m ² u.c./m ² c |
| Equipamiento Lucrativo Privado..... | 0,85 m ² u.c./m ² c |

En el cálculo de aprovechamiento del apartado 2.6.4. se utilizan únicamente los coeficientes que responden a los usos que se materializan en el Área de Reparto constituida por el Suelo Urbanizable Programado. El resto de los coeficientes de usos dan respuesta a las determinaciones de la legislación vigente respecto a los suelos Urbanizables no Programados, y determinan, en estos ámbitos, la estructura urbana prevista por este Plan General, debiendo ser estos coeficientes los utilizados por parte del Planeamiento que desarrolle éstos ámbitos.

2.6.3. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TOTAL

Partiendo de la superficie de los Sectores y Sistemas Generales incluidos en el Área de Reparto y de la edificabilidad bruta, se obtiene el Aprovechamiento Real de cada Sector sumando las edificabilidades homogeneizadas con arreglo a los distintos coeficientes señalados en el apartado anterior.

La suma de los aprovechamientos reales de cada uno de los Sectores del Área de Reparto es el Aprovechamiento Total, y vendrá expresado en unidades de aprovechamiento del uso y tipología característica.

2.6.4. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO

El Aprovechamiento Real, referido a la superficie total del Área de Reparto, arroja el valor del Aprovechamiento Tipo.

La tabla siguiente recoge la justificación del Cálculo del Aprovechamiento Tipo y el Aprovechamiento Total de cada uno de los Sectores definidos en la Revisión del Plan.

CUADRO RESUMEN GENERAL DE APROVECHAMIENTOS

| AMBITO | SUPERFICIE SECTOR | SUPERFICIE SSGG Adscritos | %SSGG | SUPERFICIE TOTAL | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD BRUTA | TOTAL EDIFICABILIDAD | USOS | m2 constr. TOTAL | % | COEF. USO | Aprovech. m2 u.c | Aprovech. m2 u.c. TOTAL | Aprovech. Medio sector |
|--------------|-------------------|---------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------|------------------|-------|-----------|------------------|-------------------------|------------------------|
| S-1 | 364.762 | 53.454 | 13% | 418.216 | INDUSTRIAL | 0,3820 | 159.759 | I-A | 95.837 | 60% | 1,000 | 95.837 | 178.897 | 0,4278 |
| | | | T-C | | | | | 63.892 | 40% | 1,300 | 83.060 | | | |
| S-2 | 340.873 | 46.390 | 12% | 387.263 | INDUSTRIAL | 0,3820 | 147.934 | I-A | 88.718 | 60% | 1,000 | 88.718 | 165.608 | 0,4276 |
| | | | T-C | | | | | 59.146 | 40% | 1,300 | 76.890 | | | |
| S-3 | 428.516 | 52.547 | 11% | 481.063 | INDUSTRIAL | 0,3820 | 183.766 | I-A | 110.260 | 60% | 1,000 | 110.260 | 205.818 | 0,4278 |
| | | | T-C | | | | | 73.506 | 40% | 1,300 | 95.558 | | | |
| S-4 | 460.459 | 75.647 | 14% | 536.106 | INDUSTRIAL | 0,3820 | 204.792 | I-A | 122.875 | 60% | 1,000 | 122.875 | 229.368 | 0,4278 |
| | | | T-C | | | | | 81.917 | 40% | 1,300 | 106.492 | | | |
| S-5 | 659.821 | 106.175 | 14% | 765.996 | INDUSTRIAL | 0,3820 | 292.610 | I-A | 175.566 | 60% | 1,000 | 175.566 | 327.724 | 0,4278 |
| | | | T-C | | | | | 117.044 | 40% | 1,300 | 152.157 | | | |
| S-6 | 373.209 | 51.187 | 12% | 424.396 | ACTIVIDADES ECONOMICAS | 0,3717 | 157.748 | I-A | 63.099 | 40% | 1,000 | 63.099 | 186.143 | 0,4386 |
| | | | T-C | | | | | 94.649 | 60% | 1,300 | 123.044 | | | |
| S-7 | 385.470 | 86.813 | 18% | 472.283 | ACTIVIDADES ECONOMICAS | 0,3717 | 175.548 | I-A | 70.219 | 40% | 1,000 | 70.219 | 207.146 | 0,4386 |
| | | | T-C | | | | | 105.329 | 60% | 1,300 | 136.927 | | | |
| S-8 | 504.404 | 388.233 | 43% | 892.637 | RESIDENCIAL | 0,4150 | 370.444 | T-C | 14.819 | 4% | 1,300 | 19.265 | 422.732 | 0,4736 |
| | | | RM-VPP | | | | | 151.882 | 41% | 0,865 | 131.378 | | | |
| | | | RM-VL | | | | | 148.177 | 40% | 1,330 | 197.075 | | | |
| | | | RU-VL | | | | | 55.566 | 15% | 1,350 | 75.014 | | | |
| S-10 | 330.641 | 77.420 | 19% | 408.061 | ACTIVIDADES ECONOMICAS | 0,3717 | 151.676 | I-A | 60.671 | 40% | 1,000 | 60.671 | 178.978 | 0,4386 |
| | | | T-C | | | | | 91.006 | 60% | 1,300 | 118.307 | | | |
| TOTAL | 3.848.155 | 937.866 | | 4.786.021 | | | 1.844.278 | | 1.844.178 | | | 2.102.413 | 2.102.413 | 0,4393 |

2.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 110 Y 111 DE LA LEY 9/95.

El cumplimiento del artículo 110 se efectúa a través de la exigencia en los ámbitos de suelo urbanizable de la protección en tipologías colectivas, de tal forma que el 50% del total de nuevas viviendas en suelos urbanizables estén sujetas a algún tipo de protección.

El cumplimiento de esta determinación se establece a través de la exigencia incluida en las fichas de ordenación de los dos ámbitos de suelo urbanizable que incluyen viviendas dentro de los usos globales permitidos, asumiendo en cada uno de ellos la obligación de destinar al menos el 50% a este tipo de viviendas.

Como justificación del reparto del 50% del suelo residencial y vivienda protegida, se desarrolla el siguiente cuadro respecto al Sector de suelo residencial incluidos sus Sistemas Generales adscritos.

| Ámbito | TOTALES | | V. PROTEGIDAS | | | V. LIBRES | | |
|--------|-----------------------|-----------|---------------------|-----------|----|---------------------|-----------|----|
| | Sup. Ámbito + S.G. | Nº Viv | Sup. Residencial | Nº Viv | % | Sup. Residencial | Nº Viv | % |
| SUR 8 | 892.637 | 3.570 | 446.318 | 1.785 | 50 | 446.318 | 1.785 | 50 |

El artículo 111, exige la fijación de los parámetros de reconversión, que se entiende serán los fijados con los coeficientes de homogeneización de los usos que se determinan en el apartado 2.6.2. de las presentes Normas.

2.8. LA PROGRAMACIÓN DEL PLAN Y SU JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA.

El nuevo Plan General incluye un documento de gran trascendencia para la ejecución posterior de sus determinaciones, concretamente el programa de actuación y su justificación económico-financiera.

Los objetivos básicos planteados en el programa de actuación son consecuencia directa de las determinaciones de planeamiento y gestión que el propio Plan General propone y principalmente el plan de inversiones municipal.

Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan General y de su directa traducción en acciones concretas de planeamiento y gestión, el programa de actuación incluye únicamente aquellas que se consideran verdaderamente imprescindibles en los plazos previstos, estableciendo en consecuencia el adecuado orden de prioridades en función de los problemas existentes y de los principios inspiradores de la política urbanística municipal.

Por lo tanto, el programa de actuación recoge el planteamiento de gestión que el Plan General propone, diseñando la adecuada estrategia que debe permitir el consiguiente equilibrio entre las opciones y costes razonables y posibles, tal y como se establece en el estudio económico y financiero que lo justifica.

2.9. DOCUMENTO NORMATIVO

Está constituido por las normas urbanísticas que forman parte del presente Plan General.

En este documento, se instrumenta con detalle, desde el punto de vista normativo, toda la ejecución del Plan General, incluyendo normas técnicas de diseño y calidad, tanto de la urbanización como de la edificación y clases de obras, así como los aspectos que configuran las condiciones de seguridad en los edificios.

Se regulan a su vez, con suficiente detalle las condiciones de los usos, diferenciándolos entre sí, y fijando las condiciones particulares para cada clase de suelo con el carácter de normas zonales u ordenanzas de aplicación en el suelo urbano.

Finalmente, se contempla entre las condiciones particulares las correspondientes a la protección del patrimonio edificado como complemento del catálogo y la protección del medio natural como capítulo específico de las normas urbanísticas.

CAPÍTULO VI – CUADROS RESUMEN. LAS GRANDES CIFRAS DEL PLAN GENERAL.

| AMBITOS | | | | DESGLOSE EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | EQUIPAMIENTO TOTAL | | | | USOS EN SUELO NO URBANIZABLE | | | | | | | | | | | |
|--|--|-----------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|-------------|--|-------------|--|------------------------|---|----------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|------------|----------|-------------|
| Nº | DENOMINACION | Ambito de gestión | Sup. Total (m2) | % | QUIPAM. CULTURAL PUBLICO | | QUIPAMIENTO DEPORTIVO | | | EQUIPAMIENTO SANITARIO | | EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTE | | EQUIPAM. RELIGIOSO | | EQUIPAM. TERCIARIO | | INFRAESTRUCTURA | | OTROS EQUIPAMIENTOS | | Sup. total equipamiento (m2) | % | Montes Superficie (m2) | Vías Pecuarías Superficie (m2) | Cauces Superficie (m2) | TOTAL (m2) | % | |
| | | | | | Superficie (m2) | % | Equip. Deportivo Publico Superficie (m2) | % | Equip. Deportivo Privado Superficie (m2) | % | Total equipam.deportivo Superficie (m2) | % | Superficie (m2) | % | Superficie (m2) | % | Superficie (m2) | % | Superficie (m2) | % | Superficie (m2) | | | | | | | | % |
| SUELO URBANO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Casco Histórico | | 354.693 | 0,67 | | | 456 | 0,13 | | | 456 | 0,13 | 1.243 | 0,35 | 445 | 0,13 | 5.065 | 1,43 | | | | | | | | | | | |
| Total Casco | | | 354.693 | 0,67 | | | 456 | 0,13 | 0 | 0,00 | 456 | 0,13 | 1.243 | 0,35 | 445 | 0,13 | 5.065 | 1,43 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | | | | | | | |
| ENSANCHES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Isabel la Católica | U.E. 15 | 5.160 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Ensanches | | | 1.676.662 | 2,68 | 18.736 | 1,12 | 68.371 | 4,08 | 0,00 | 0,00 | 68.371 | 4,08 | 13.169 | 0,79 | 4.284 | 0,26 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.678 | 0,28 | 283.342 | 16,90 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| AMBITOS SINGULARES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Plaza de las Capuchinas | | 22.976 | 0,04 | 2.723 | 11,85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | C/ Getafe | | 25.737 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | La Rábida | | 16.964 | 0,03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Santo domingo de Silos | | 40.517 | 0,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Parque Norte | A.A. 1 | 348 | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | La Calera | | 40.238 | 0,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | La Indiana | | 55.001 | 0,09 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Pistones | | 112.689 | 0,18 | | | 14.985 | 13,30 | | | 14.985 | 13,30 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Los Pitufos | | 46.492 | 0,07 | | | 9.313 | 20,03 | | | 9.313 | 20,03 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Los Huesitos | | | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Puerta Pinto | U.E. 16 | 2.814 | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Teatro | | 135.917 | 0,22 | | | 10.488 | 7,72 | | | 10.488 | 7,72 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Barrio de San Antón | | 5.428 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Casa Cultura | U.E. 31 C/ San Marcos | 34.057 | 0,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Parque Pinto | U.E. 32 C/ Santa Teresa | 2.266 | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Plaza Jose Crespo | | 2.807 | 0,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Parque Eboli | | 161.221 | 0,26 | | | 8.811 | 5,47 | | | 8.811 | 5,47 | | | 2.223 | 79,19 | | | | | 781 | 0,48 | | | | | | | |
| 20 | La Cristina | | 50.879 | 0,08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Buenos Aires | | 44.102 | 0,07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Parque Europa | | 42.507 | 0,07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | La Tenería | U.E. 50 Teneria/Casa de la Cadena | 250.462 | 0,40 | 16.013 | 24,774 | 4,87 | | | 24.774 | 4,87 | | | 7.966 | 1,56 | 3.334 | 1,33 | | | 2.022 | 0,81 | 1.504 | 0,30 | 98.475 | 19,34 | | | | |
| Total Ambitos Singulares | | | 775.604 | 1,24 | 5.045 | 0,65 | 17.746 | 2,29 | 0,00 | 0,00 | 17.746 | 2,29 | | | | | | | | | | | 85.298 | 11,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES ECONOMICAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 54 | Estación | | 588.410 | 0,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | El Cascajal | U.E. 13 | 4.639.797 | 7,74 | 16.479 | 0,34 | | | 16.479 | 0,34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 56 | Pinto Estación | | 7.395 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | U.E.1 Area de Actividad 1.Arroyo Culebro | U.E. 14 | 15.726 | 0,03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | La Arenas | | 757.594 | 1,24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 59 | U.E.9 | U.E. 2 | 531.816 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60 | U.E.10 | U.E. 3 | 23.635 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61 | U.E.11 | U.E. 4 | 96.311 | 0,15 | | | | | | | 2.489 | | | | 1.974 | | | | 128 | 0,13 | | | | | | | | | |
| 62 | U.E.12a PRISA | U.E. 5 | 23.219 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63 | U.E.12b Consultas y Asesoramiento | U.E. 6 | 31.023 | 0,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64 | U.E.12c Transportes Garcia La Fuente | U.E. 7 | 110.438 | 0,18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65 | U.E.34 Ctra. Marafiosa | U.E. 8 | 21.724 | 0,03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | U.E.35 | | 23.532 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 67 | U.E.36 Oeste Manto | | 80.907 | 0,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 68 | U.E.37 | | 121.351 | 0,19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 69 | U.E.38 | | 119.826 | 0,19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | U.E.39 | | 184.542 | 0,30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | U.E.40 | | 95.555 | 0,15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | U.E.41 | | 31.571 | 0,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73 | U.E.42 Sur Manto | | 23.524 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | U.E.43 Volvo | | 36.094 | 0,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | U.E.44 La Travesía | | 109.323 | 0,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | U.E.52 Mahou | | 6.490 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77 | Cobo Calleja | | 4.370 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78 | SUR.1 Industrial Norte | | 3.977 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | SUR.2 | | 38.225 | 0,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | SUR.3 Industrial Noroeste | | 5.402 | 0,01 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81 | SUR.4 Ampliación Polígono Mateu Cromo | | 69.961 | 0,11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82 | SUR.5 Industrial Oeste | | 13.694 | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 83 | SUR.6 El Manto | | 189.213 | 0,30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | SUR.7 El Arenal | | 27.734 | 0,04 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85 | SUR.8 La Tenería II | | 165.014 | 0,26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | SUR.10 La Mechina | | 46.158 | 0,07 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 | SUR.9 Punctum Milenium | | 48.812 | 0,08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total Sectores | | | 85.094 | 0,14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUELO URBANO | | | 8.577.457 | 13,71 | 0 | 0,00 | 16.479 | 0,19 | 0 | 0,00 | 18.968 | 0,22 | 1.243 | 0 | 15.588 | 0,22 | 9.349 | 0,13 | 2.441 | 0,03 | 0 | 0,00 | 86.703 | 1,01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | | | 11.029.723 | 17,63 | 23.781 | 0 | 103.052 | 1 | 0 | 0,00 | 105.541 | 1 | 1.243 | 0 | 15.588 | 0 | 9.349 | 0 | 2.441 | 0 | 4.678 | 0 | 455.343 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| SUELO NO URBANIZABLE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 88 | Parque Regional del sureste | | 25.388.344 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89 | Z.E.P.A. | | 2.636.003 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

cuadrosuperficiesrdud.xls

| AMBITOS | | | | | |
|--|---|---|-------------------------|------------------|--------------|
| SUELO URBANO | Nº | DENOMINACION | | Sup. Total (m2) | % Municipio |
| | | Ambito | Ambito de gestión | | |
| CASCO | 1 | Casco Histórico | | 354.693 | 0,67 |
| | Total Casco | | | 354.693 | 0,67 |
| ENSANCHES | 2 | Isabel la Católica | | | 0,00 |
| | | | U.E. 15 | 5.160 | 0,01 |
| AMBITOS | 3 | Plaza de las Capuchinas | | 22.976 | 0,04 |
| | 4 | C/ Getafe | | 25.737 | 0,04 |
| | 5 | La Rábida | | 16.964 | 0,03 |
| | 6 | Santo domingo de Silos | | 40.517 | 0,06 |
| | | | A.A. 1 | 348 | 0,00 |
| | 7 | Parque Norte | | 40.238 | 0,06 |
| | 8 | La Calera | | 59.463 | 0,10 |
| | 9 | La Indiana | | 55.001 | 0,09 |
| | 10 | Platones | | 112.689 | 0,18 |
| | 11 | Los Pitufos | | 46.492 | 0,07 |
| | 12 | Los Huesitos | | | 0,00 |
| | | | U.E. 16 | 2.814 | 0,00 |
| | 13 | Puerta Pinto | | 135.917 | 0,22 |
| | 14 | Teatro | | 5.428 | 0,01 |
| | 15 | Barrio de San Antón | | 34.057 | 0,05 |
| | | | U.E. 31 C/ San Marcos | 2.266 | 0,00 |
| | 16 | Casa Cultura | | | 0,00 |
| | | | U.E. 32 C/ Santa Teresa | 2.807 | 0,00 |
| | 17 | Parque Pinto | | 161.221 | 0,26 |
| | 18 | Plaza Jose Crespo | | 50.879 | 0,08 |
| | 19 | Parque Eboli | | | 0,00 |
| | 20 | La Cristina | | 44.102 | 0,07 |
| | 21 | Buenos Aires | | 42.507 | 0,07 |
| 22 | Parque Europa | | 250.462 | 0,40 | |
| 23 | La Tenería | | 509.123 | 0,80 | |
| | | U.E. 50 Tenería/Casa de la Cadena | 9.494 | 0,02 | |
| Total Ensanches | | | 1.676.662 | 2,68 | |
| AMBITOS SINGULARES | 24 | Convento Bernardas | | 5.400 | 0,01 |
| | 25 | Torre de Eboli | | 4.066 | 0,01 |
| 26 | Plaza de la Constitución | | 9.457 | 0,02 | |
| 27 | U.E. 15 Cuartel Guardia Civil | | 1.767 | 0,00 | |
| 28 | U.E. 16 C/ Capitán Cortés | | 1.047 | 0,00 | |
| 29 | U.E. 17 San José | | 19.702 | 0,03 | |
| 30 | A.A. 18a | | 348 | 0,00 | |
| 31 | A.A. 18b | | 93 | 0,00 | |
| 32 | U.E. 20 Casa Fuster | | 58.809 | 0,09 | |
| 33 | U.E. 21 | | 3.040 | 0,00 | |
| 34 | U.E. 22 | | 1.056 | 0,00 | |
| 35 | U.E. 23 La Veguilla | | 6.150 | 0,01 | |
| 36 | U.E. 24 Estación Ferrocarril | | 4.849 | 0,01 | |
| 37 | U.E. 24 Cristina Sur | | 41.790 | 0,07 | |
| 38 | U.E. 26 El Chocolate | | 5.843 | 0,01 | |
| 39 | U.E. 27 Raso Rodela Norte | | 1.341 | 0,00 | |
| 40 | U.E. 28 Raso Rodela | | 350 | 0,00 | |
| 41 | U.E. 29 Raso Rodela Sur | | 469 | 0,00 | |
| 42 | U.E. 30a C/ Torrejón | | 494 | 0,00 | |
| 43 | U.E. 30b C/ Torrejón | | 158 | 0,00 | |
| 44 | U.E. 33 La Fundación | | 48.000 | 0,08 | |
| 45 | U.E. 48a Las Piscinas | | 9.578 | 0,02 | |
| 46 | U.E. 48b Las Piscinas | | 8.168 | 0,01 | |
| 47 | U.E. 49 Ferial Norte | | 36.755 | 0,06 | |
| 48 | U.E. 51 Frenos | | 18.054 | 0,03 | |
| 49 | U.E. 53 | | 6.685 | 0,01 | |
| 50 | U.E. 54 | | 6.832 | 0,01 | |
| 51 | Piscinas | | | 0,00 | |
| 52 | Parque Juan Carlos I | | 475.503 | 0,76 | |
| 53 | Parque Norte | | | 0,00 | |
| Total Ambitos Singulares | | | 775.604 | 1,24 | |
| INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES ECONOMICAS | 54 | Estación | | 588.410 | 0,94 |
| | 55 | El Cascajal | | 4.639.797 | 7,74 |
| | | U.E. 13 | 7.395 | 0,01 | |
| 56 | Pinto Estación | | | 0,00 | |
| | | U.E. 14 | 15.726 | 0,03 | |
| 57 | U.E. 1 Área de Actividad 1.Arroyo Culebro | | 757.594 | | |
| 58 | La Arenas | | 531.816 | 0,85 | |
| | | U.E. 2 | 23.635 | 0,04 | |
| | | U.E. 3 | 96.311 | 0,15 | |
| | | U.E. 4 | 23.219 | 0,04 | |
| | | U.E. 5 | 31.023 | 0,05 | |
| | | U.E. 6 | 110.438 | 0,18 | |
| | | U.E. 7 | 21.724 | 0,03 | |
| | | U.E. 8 | 23.532 | 0,04 | |
| 59 | U.E. 9 | | 80.907 | 0,13 | |
| 60 | U.E. 10 | | 121.351 | 0,19 | |
| 61 | U.E. 11 | | 119.826 | 0,19 | |
| 62 | U.E. 12a PRISA | | 184.542 | 0,30 | |
| 63 | U.E. 12b Consultas y Asesoramiento | | 95.555 | 0,15 | |
| 64 | U.E. 12c Transportes García La Fuente | | 31.571 | 0,05 | |
| 65 | U.E. 34 Ctra. Marañosa | | 23.524 | 0,04 | |
| 66 | U.E. 35 | | 36.094 | 0,06 | |
| 67 | U.E. 36 Oeste Manto | | 109.323 | 0,17 | |
| 68 | U.E. 37 | | 6.490 | 0,01 | |
| 69 | U.E. 38 | | 4.370 | 0,01 | |
| 70 | U.E. 39 | | 3.977 | 0,01 | |
| 71 | U.E. 40 | | 38.225 | 0,06 | |
| 72 | U.E. 41 | | 5.402 | 0,01 | |
| 73 | U.E. 42 Sur Manto | | 69.961 | 0,11 | |
| 74 | U.E. 43 Volvo | | 13.694 | 0,02 | |
| 75 | U.E. 44 La Travesía | | 189.213 | 0,30 | |
| 76 | U.E. 52 Mahou | | 27.734 | 0,04 | |
| 77 | Cobo Calleja | | 165.014 | 0,26 | |
| | | U.E. 45 | 46.158 | 0,07 | |
| | | U.E. 46 | 48.812 | 0,08 | |
| | | U.E. 47 | 85.094 | 0,14 | |
| Total Industriales | | | 8.577.457 | 13,71 | |
| TOTAL SUELO URBANO SUJELO URBANIZABLE | | | 11.029.723 | 17,63 | |
| SECTORES | 78 | SUR.1 Industrial Norte | | 418.216 | 0,67 |
| | 79 | SUR.2 | | 387.326 | 0,62 |
| | 80 | SUR.3 Industrial Noroeste | | 507.646 | 0,81 |
| | 81 | SUR.4 Ampliación Polígono Mateu Cromo | | 552.755 | 0,88 |
| | 82 | SUR.5 Industrial Oeste | | 667.081 | 1,07 |
| | 83 | SUR.6 El Manto | | 424.396 | 0,68 |
| | 84 | SUR.7 El Arenal | | 534.683 | 0,85 |
| | 85 | SUR.8 La Tenería II | | 882.637 | 1,43 |
| | 86 | SUR.10 La Mechina | | 406.061 | 0,65 |
| | 87 | SUR.9 Punctum Milenium | | 4.506.180 | 7,20 |
| | Total Sectores | | | 9.298.981 | 14,87 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | | | 9.298.981 | 14,87 | |
| SUELO NO URBANIZABLE | | | | | |
| | 88 | Parque Regional del sureste | | 25.388.344 | |
| | 89 | Z.E.P.A. | | 2.636.003 | |
| | 90 | Vías Pecuarias | | 505.483 | 0,81 |
| | 91 | Cauces y Riberas | | 76.671 | 0,12 |
| | 92 | Especialmente Protegido de Vistas | | 1.447.602 | 2,31 |
| | 93 | Especialmente Protegido Agropecuaria | | 11.724.050 | 18,75 |
| | 94 | Especialmente Protegido de Vegetación de Ribera | | 82.978 | 0,13 |
| TOTAL SUELO NO URBANIZABLE | | | 41.861.131 | 66,93 | |
| TOTAL SUELO DEL MUNICIPIO | | | 62.544.528 | 100,00 | |

Se pretende en este apartado describir las cifras más características del Plan General.

Para ello, el Plan General se desarrolla en los cuadros gráficos adjuntos, que incluyen todas las clases de suelo con la pormenorización de todos los usos previstos y los estándares que resulten de cada uno de ellos.

Madrid, Mayo de 2.001

Fdo: Leopoldo Arnaiz Eguren
Director del Equipo Redactor.