

PLAN PARCIAL

Sector 7 "El Arenal"

Localización: **Pinto** MADRID

Propiedad: Junta de Compensación Sector 7 "El Arenal"

Fecha: Julio **2009**

Referencia: **34-XX/03**

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS S.L.P.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| Documento I.- Memoria..... | 7 |
| Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones. | 7 |
| 1 Objeto, alcance y contenido. | 7 |
| 2 Información urbanística. | 9 |
| 2.1 Información general. | 9 |
| 2.1.1 Situación. | 9 |
| 2.1.2 Superficie. | 9 |
| 2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación. | 9 |
| 2.2.1 Topografía. | 9 |
| 2.2.2 Edificaciones existentes. | 10 |
| 2.2.3 Caminos existentes. | 10 |
| 2.2.4 Usos y actividades. | 10 |
| 2.2.5 Escena Urbana. | 10 |
| 2.2.6 Infraestructuras existentes. | 10 |
| 2.2.7 Estructura de la Propiedad. | 10 |
| 2.2.8 Afecciones de Normas y Planes. | 10 |
| 2.2.9 Otras afecciones. | 11 |
| 2.3 Características del entorno urbano. | 11 |
| 3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente. | 12 |
| 4 Condicionamientos de la ordenación. | 13 |
| 4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial. | 13 |
| 4.1.1 Sistema de Actuación. | 18 |
| 4.1.2 Condiciones de desarrollo. | 18 |
| 4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid. | 19 |
| 4.2.1 Reservas de suelo. | 19 |
| 4.2.2 Aparcamientos obligatorios. | 19 |
| 4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal. | 19 |
| 5 Descripción de la solución adoptada. | 20 |
| 5.1 Alternativas de ordenación. | 20 |
| 5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta. | 20 |
| 5.2.1 Zonificación y unidad funcional. | 20 |
| 5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación. | 21 |
| 5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos. | 21 |
| 5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua y riego. | 23 |
| 5.2.2.3 Red de Saneamiento. | 24 |
| 5.2.2.4 Redes Eléctricas. | 27 |
| 5.2.2.5 Alumbrado Público. | 27 |
| 5.2.2.6 Red de Telefonía. | 28 |
| 5.2.2.7 Red de Gas. | 28 |
| 5.2.2.8 Recogida de Basuras. | 29 |
| 5.2.2.9 Jardinería y Arbolado. | 29 |
| 5.2.3 Integración paisajística. | 29 |
| 5.3 Conceptos de ejecución. | 30 |
| 5.3.1 Sistema de Actuación. | 30 |
| 5.3.2 Ejecución del Plan. | 31 |
| 6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación. | 33 |
| Anexos..... | 36 |
| Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. | 36 |
| Anexo II.- Verificaciones y viabilidades Técnicas. | 38 |
| Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98). | 39 |
| Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público. | 40 |
| Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos. | 41 |
| Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999). | 42 |
| Anexo VII.- Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales (D.T. 7º de la Ley 9/2001). | 43 |
| Objeto y alcance de la delimitación. | 43 |
| Justificación del cumplimiento de las determinaciones mínimas de la Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. | 44 |
| Planos. | 48 |
| Anexo VIII.- Informes favorables de Organismos. | 49 |
| Dirección General de Carreteras. | 49 |

| | |
|---|-----------|
| Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Decreto 170/98, gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales | 50 |
| Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Decreto 78/99, protección contra la contaminación acústica | 51 |
| Dirección General de Patrimonio Histórico..... | 53 |
| Dirección General de Suelo..... | 54 |
| Confederación Hidrográfica del Tajo..... | 55 |
| Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento..... | 56 |
| Documento II.- Organización y gestión de la ejecución..... | 59 |
| 1 Condiciones de ejecución del Plan..... | 59 |
| 1.1 Sistema de Actuación..... | 59 |
| 1.2 Cesiones obligatorias..... | 59 |
| 1.3 Proyectos de Urbanización..... | 59 |
| 1.4 Desarrollo de Planeamiento..... | 59 |
| 1.5 Ejecución de las obras de urbanización..... | 60 |
| 1.6 Plazos de ejecución de las obras..... | 60 |
| 2 Ejercicio de la facultad de edificación..... | 61 |
| 3 Proyecto de Urbanización..... | 62 |
| 4 Plan de Etapas..... | 63 |
| 5. Evaluación Económica..... | 64 |
| 5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica | 64 |
| 5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial | 64 |
| 5.3. Otras obligaciones económicas | 66 |
| 5.4. Costes totales de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios..... | 66 |
| 5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados | 66 |
| 6 Informe de Sostenibilidad Económica..... | 67 |
| Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito y Adenda..... | 69 |
| Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada..... | 71 |
| Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial..... | 74 |
| 1 Generalidades..... | 74 |
| 1.1 Objeto y fundamento de estas Normas..... | 74 |
| 1.2 Contenido y régimen subsidiario..... | 74 |
| 1.3 Ámbito de aplicación..... | 74 |
| 1.4 Competencias e interpretaciones..... | 74 |
| 1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan..... | 75 |
| 1.6 Inspección..... | 75 |
| 1.7 Régimen Jurídico..... | 75 |
| 1.8 Vinculación de documentos..... | 75 |
| 1.9 Terminología de conceptos..... | 75 |
| 2 Régimen Urbanístico del Suelo..... | 76 |
| 2.1 División del suelo..... | 76 |
| 2.2 Definición de calificaciones..... | 76 |
| 2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones..... | 76 |
| 2.2.2 Red de parques, jardines, zonas verdes y espacios arbolados..... | 77 |
| 2.2.3 Red de equipamientos/servicios..... | 77 |
| 2.2.4 Red de servicios urbanos accesos rodados..... | 77 |
| 2.2.5 Red de servicios urbanos de infraestructuras..... | 77 |
| 2.2.6 Zona Actividades Económicas de Escaparate..... | 77 |
| 2.2.7 Zona. Actividades Económicas en Conjuntos Integrados..... | 77 |
| 2.2.8 Zona de Servicios Empresariales..... | 78 |
| 2.2.9 Zona Industria Logística..... | 78 |
| 2.2.10 Zona Hotelera..... | 78 |
| 2.2.11. Zona Estación de Servicio..... | 78 |
| 2.2.12 Zona de Servicios de Infraestructura..... | 78 |
| 3 Normas de aplicación general..... | 79 |
| 3.1 Normas generales de uso..... | 79 |
| 3.2 Normas generales de urbanización..... | 79 |
| 3.3 Normas generales de edificación..... | 79 |
| 3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano..... | 79 |
| 3.4.1 Cierre de parcelas y vallados..... | 79 |
| 3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano..... | 80 |
| 3.4.3 Espacios libres de parcelas..... | 80 |
| 3.4.4 Composición de la edificación..... | 80 |
| 3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios..... | 81 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4.6 Ajarдинamientos..... | 81 |
| 3.4.7 Condiciones Singulares..... | 81 |
| 3.5 Normas generales de protección del medio ambiente..... | 81 |
| 3.5.1 Medidas correctoras y preventivas de protección acústica..... | 81 |
| 3.5.2 Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable..... | 82 |
| 4 Condiciones Particulares de las redes y zona..... | 84 |
| 4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones..... | 84 |
| 4.1.1 Ámbito de aplicación..... | 84 |
| 4.1.2 Carácter..... | 84 |
| 4.1.3 Condiciones de aplicación..... | 84 |
| 4.1.4 Condiciones singulares..... | 84 |
| 4.2 Condiciones Particulares de las redes de zonas verdes y espacios libres..... | 85 |
| 4.2.1 Ámbito..... | 85 |
| 4.2.2 Carácter..... | 85 |
| 4.2.3 Condiciones de aplicación..... | 85 |
| 4.2.4 Condiciones singulares..... | 85 |
| 4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos/Servicios..... | 85 |
| 4.3.1 Ámbito..... | 85 |
| 4.3.2 Carácter..... | 86 |
| 4.3.3 Condiciones de la parcela..... | 86 |
| 4.3.4 Condiciones volumétricas..... | 86 |
| 4.3.5 Condiciones de Usos..... | 87 |
| 4.3.6 Condiciones Estéticas..... | 87 |
| 4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos Accesos Rodados..... | 87 |
| 4.4.1 Ámbito..... | 87 |
| 4.4.2 Carácter..... | 87 |
| 4.4.3 Condiciones de aplicación..... | 87 |
| 4.5 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos de Infraestructuras..... | 88 |
| 4.5.1 Ámbito..... | 88 |
| 4.5.2 Carácter..... | 88 |
| 4.5.3 Condiciones de aplicación..... | 88 |
| 4.6 Condiciones Particulares de la Zona de Actividades Económicas..... | 88 |
| 4.6.1 Ámbito de aplicación..... | 88 |
| 4.6.2 Carácter de zona..... | 88 |
| 4.6.3 Grados..... | 88 |
| 4.6.4 Condiciones de la parcela..... | 89 |
| 4.6.5 Condiciones volumétricas..... | 89 |
| 4.6.6 Condiciones de Usos..... | 90 |
| 4.6.7 Condiciones Estéticas..... | 91 |
| 4.6.8 Condiciones Singulares..... | 91 |
| 4.7 Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística..... | 92 |
| 4.7.1 Ámbito de aplicación..... | 92 |
| 4.7.2 Carácter de zona..... | 92 |
| 4.7.3 Condiciones de la parcela..... | 92 |
| 4.7.4 Condiciones volumétricas..... | 93 |
| 4.7.5 Condiciones de Usos..... | 94 |
| 4.7.6 Condiciones Estéticas..... | 94 |
| 4.7.7 Condiciones Singulares..... | 95 |
| 4.8 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Empresas..... | 95 |
| 4.8.1 Ámbito de aplicación..... | 95 |
| 4.8.2 Carácter de zona..... | 95 |
| 4.8.3 Condiciones de la parcela..... | 95 |
| 4.8.4 Condiciones volumétricas..... | 96 |
| 4.8.5 Condiciones de Usos..... | 96 |
| 4.8.6 Condiciones Estéticas..... | 97 |
| 4.9 Condiciones Particulares de la Zona Hotelera..... | 97 |
| 4.9.1 Ámbito de aplicación..... | 97 |
| 4.9.2 Carácter de zona..... | 97 |
| 4.9.3 Condiciones de la parcela..... | 97 |
| 4.9.4 Condiciones volumétricas..... | 97 |
| 4.9.5 Condiciones de Usos..... | 98 |
| 4.9.6 Condiciones Estéticas..... | 99 |
| 4.9.7 Condiciones Singulares..... | 99 |
| 4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Estación de Servicios..... | 99 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 4.10.1 | Ámbito de aplicación..... | 99 |
| 4.10.2 | Carácter de zona..... | 99 |
| 4.10.3 | Condiciones de la parcela..... | 99 |
| 4.10.4. | Condiciones volumétricas..... | 99 |
| 4.10.5. | Condiciones de Usos..... | 100 |
| 4.10.6 | Condiciones Estéticas..... | 100 |
| 4.10.7 | Condiciones Singulares..... | 100 |
| 4.11 | Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura..... | 101 |
| 4.11.1 | Ámbito..... | 101 |
| 4.11.2 | Carácter..... | 101 |
| 4.11.3 | Condiciones de aplicación..... | 101 |

Documento I.- Memoria

Documento I.- Memoria.

Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

1 Objeto, alcance y contenido.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Comisión Gestora, hoy Junta de Compensación, del Sector S-7 "El Arenal", constituida por una mayoría de propietarios del Sector S-7 "El Arenal" de Suelo Urbanizable Programado de Pinto y de sus Sistemas Generales adscritos.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), cuya aprobación definitiva se produjo por la Comisión de Urbanismo de la CAM, con fecha 26 de Septiembre de 2002 y publicadas en el B.O.C.M. con fecha 1 de Noviembre de 2002, Plan General que ha sido aprobado al amparo de la Ley del Suelo 9/95.

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

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

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

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

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

- **Documento I.- MEMORIA**
 - Memoria Justificativa de la Ordenación y adecuación al Planeamiento General.
 - Documentación y Garantías Técnicas.
 - Anexo 1- Estudios Específicos.
Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
 - Anexo 2- Verificaciones Técnicas.
 - Anexo 3- Estudio de Capacidad Hídrica (Redes de Saneamiento).
 - Anexo 4- Justificación del sistema de transporte público.
 - Anexo 5- Plan de Alarma, evacuación y seguridad civil.
 - Anexo 6- Estudio de Impacto Acústico.
 - Anexo 7- Delimitación de redes generales y supramunicipales.
(Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la CAM).
 - Anexo 8- Informes de Organismos.
 - Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.
- **Documento II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**
- **Documento III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**
- **Documento IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.**

2 Información urbanística.

2.1 Información general.

2.1.1 Situación.

Los terrenos objeto de ordenación a través del Plan Parcial se encuentran introducidos en el Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto (Madrid) y situados en la parte noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, delimitado por:

- Al Norte: UE-40, Polígono Industrial.
- Al Sur: El dominio público de la M-506, Pinto a Móstoles.
- Al Este: Parque Regional del Sureste.
- Al Oeste: El dominio público correspondiente a la A-4 y su vía de servicio y ramales y la UE-33.

2.1.2 Superficie.

La superficie total del Sector según reciente levantamiento topográfico del terreno es de 532.822 m², ligeramente inferior en un 0,35% a los 534.683 m² que señala la ficha del Plan General. Esta diferencia es inferior al 5% señalado como admisible por el art. 1.9 del documento de Normas Urbanísticas del PGOU.

Se presenta, como documento complementario al Plan Parcial, el levantamiento topográfico del Sector con la justificación de la superficie del mismo, firmado por técnico competente.

2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.

2.2.1 Topografía.

Los terrenos que constituyen el Sector S-7 "El Arenal", presentan pendientes del 3% al norte y va creciendo hasta alcanzar valores puntuales del 30% al sureste del ámbito donde existen, de forma heterogénea, zonas de gran desnivel. Estos lugares son los más próximos a la delimitación del Sector y por tanto, cercanos al Parque Regional del Sureste.

La cota más baja es de 615 m y la más alta de 652 m sobre el nivel del mar.

2.2.2 Edificaciones existentes.

En la actualidad, existe una edificación en ruinas, al sur del Sector.

2.2.3 Caminos existentes.

Por los terrenos del Sector discurren los caminos de Torceparedes, de los Arenales y de Carrascalejos.

2.2.4 Usos y actividades.

En la actualidad, los terrenos no se encuentran destinados a uso alguno. El terreno es de labor y hay poco arbolado, excepto una zona de olivos en la zona nororiental.

2.2.5 Escena Urbana.

El Sector se convierte en extensión del suelo urbano de Pinto por su extremo Este. Discurre entre la Autovía de Andalucía A-4 por su lado occidental, dejando excluido de la delimitación la UE-33 de la Volkswagen, y el Parque Regional del Sureste por su lado oriental y meridional. Al Norte linda con los suelos urbanos del Polígono Industrial de la UE-40 y al Este de la UE-42 aún ocupado por un desguace de automóviles. Por su parte oriental, el suelo está clasificado como no urbanizable especialmente protegido como corresponde al Parque Regional y al Sur, con el enlace de trébol de la A-4 sobre la M-506. Tras esta estructura el Sector 10 "La Mechina".

2.2.6 Infraestructuras existentes.

El elemento de borde más influyente en el Sector en toda su parte occidental Al este es bordeado por el Parque del Sureste. La autovía está siendo modificada y se está estudiando el trazado y localización de vías de servicio en todo su recorrido por el municipio de Pinto, así como los nudos de enlace con el resto de la Red Viaria existente.

2.2.7 Estructura de la Propiedad.

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

2.2.8 Afecciones de Normas y Planes.

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

2.2.9 Otras afecciones.

El ámbito se ve afectado por la Autovía de Andalucía A-4, perteneciente al Ministerio de Fomento al Oeste con una zona de afección de 100m, medidos desde la arista exterior de la explanación, y de 50 m, límite de edificación, medidos desde la arista exterior de la calzada, dentro la que queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. (Art. 84, y siguientes del Reglamento General de Carreteras RD 1812/94 de 2 de Septiembre).

Perteneciente a la Comunidad de Madrid, la carretera M-506, al Sur del ámbito, cuenta con una zona de protección de 25 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.

Según la carta arqueológica del término municipal de Pinto, el sector se ve afectado arqueológicamente como ÁREA A cuyas determinaciones debe dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid.

2.3 Características del entorno urbano.

En términos generales, se localiza en suelos industriales ya existentes en el municipio.

El Sector se encuentra entre dos vías de circulación rápida: la A-4 que une la Comunidad de Madrid con la de Andalucía, al Oeste y la M-506 que conecta con Fuenlabrada, al Sur.

El ámbito es colindante al Sur con el Sector 10 "La Mechina" y al Norte con los Suelos Urbanos de la UE-40 y UE-42.

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

PROPIETARIOS ADHERIDOS (todos los propietarios del Sector)

| TITULAR | PAR. CAT. | FINCA REG. | ADH. | DIRECCIÓN | CP / LOCALIDAD |
|---|---|--|------|--|-----------------------------------|
| DAEPA PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. | 231 | 3.618 | SI | C/ Doctor Esquerdo, nº 160-entreplanta | 28007 Madrid |
| PROMOTORA ROCHLS.L. | 121 128 | 6.723 4.397 | SI | Ctra. de Pinto a San Martín de la Vega, Km 0,7 | 28320 Pinto (Madrid) |
| COMABU, S.A. | 121 | 6.723 | SI | C/ Albatros, nº 14 y 16 | 28320 Pinto (Madrid) |
| D. Juan José López Sacristán Dª Antonia Fuencisla Rojo Ramos | 121 | 6.723 | SI | C/ Carabo, nº 16 | 28023 Madrid |
| ADMINISTRACIONES VALDEMORO, S.L. | 140 | 7.320 | SI | Pseo. Isabel la Católica nº 13 | 28320 Pinto (Madrid) |
| EL RASTRILLO DE SAONA | 108 a-b-c | 6.755 | SI | El Burgo de las Rozas, Local 51 | 28230 Las Rozas (Madrid) |
| D. Juan Carlos Pérez Piquero | | | | Avda. España, nº 227 | 28050 Madrid |
| D. Enrique Pérez Piquero y Dª Paloma Alonso Majagranzas Baena | 108 a-b-c | 6.775 | SI | C/ Ana de Austria, nº 34 Portal d Bajo A | 28050 Madrid |
| PEREZ MOYANO 98,S,L | 139 228 108 a-b-c | 6.382 6.738 6.738 | SI | C/ Joan Miro, nº 16 | 28320 Pinto (Madrid) |
| INMUEBLES DE PINTO S.L. | 122 a y B 114 141 110 120 120 9016 9016 9016 9016 9016 115 | 29.312 2.627,8 4453 6726 25741 25738 8.561 7.145 6.906 9.422 6.862 | SI | C/ Getafe Nº 2 | 28320 Pinto (Madrid) |
| PINCASA | 6 142 a 146, 157 | 4558 1201 19.011 | SI | Avda. Pintor Antonio López, 11. Local. 2 | 28320 Pinto (Madrid) |
| Dª Amelia Batres Pérez | 116 | 965 | SI | C/ Real, 8 | 28320 Pinto (Madrid) |
| BAHIA PINTO, S.L. | 9001 | 7835 | SI | C/ Isabel Católica, nº 15 | 28320 Pinto (Madrid) |
| Dª Mª Elena Noaím Batres D. Felipe Noaím Batres | 7 | 36013 | SI | Avda. Del Manzanares, 48 - 7ª B Avda. Manzanares, 38 4ª D | 28011 Madrid |
| MANRIQUE FAURA | 109 | 4628 | SI | Av. Pintor Antonio López, 24- local, 2 | 28320 Pinto (Madrid) |
| D. Juan José Velasco Perea y Dª Juana García Castillo | 129 129 129 8 a | 2827 2830 No inscrita 6.478 | SI | C/ Mimosas nº 1 | 28935 Mostoles (Madrid) |
| AYUNTAMIENTO DE PINTO | | | SI | Pza. Constitución, nº 1 | 28320 Pinto (Madrid) |
| TRANSIX, S.A. | 9015 | 3181 | SI | C/ Delco. 4-6 Ciudad del Automóvil | 28914 Leganés (Madrid) |
| IPI LA MECHINA, SL | 7 8 a 233 | 36013 6478 25740 | SI | C/ Valle Tobalina Nº 30 Nave 4 | 28021 Madrid |
| Dª María Zapatero Huerta | 104 c,d,e | 9891 | SI | Avda General Palacios, nº 4 2º | 28901 Getafe (Madrid) |
| D. Eugenio Ocaña Zapatero | 104 c,d,e | 9891 | SI | C/ Escañó, nº 42 | 28902 Getafe (Madrid) |
| D. Jesús Ocaña Zapatero | 104 c,d,e | 9891 | SI | C/ Sauced, nº 38 | 28905 Getafe (Madrid) |
| D. Pedro Ocaña Zapatero | 104 c,d,e | 9891 | SI | C/ Manzana, nº 10 | 28901 Getafe (Madrid) |
| Dª Encarnación Ocaña Zapatero | 104 c,d,e | 9891 | SI | C/ Manzana nº 10 2ª A | 28902 Getafe (Madrid) |
| Promociones Extremadura Camber | 131 | 1202,1203 | SI | C/ Hernán Cortés 36 | 10400 Jaraiz de la Vera (Cáceres) |
| HERRADEROS SAT | 129 | 2827 No inscrita 2830 | SI | C/ Doctor Esquerdo, 160 | 28007 Madrid |
| D. Carlos Ocaña de Francisco Dª Julia Paul Gómez | 104e/d/c | 9.891 | SI | Pza. Gral. Palacios, nº 4 | 28901 Getafe (Madrid) |

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

4 Condicionamientos de la ordenación.

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

Son las establecidas para el Sector S-7 “El Arenal” de Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto recogidas en la Ficha de Ordenación para el desarrollo del Sector, cuya copia se transcribe a continuación con la salvedad del Sistema de Actuación que ha sido modificado en virtud del Convenio Urbanístico a que se alude en el apartado 1 de esta Memoria.

Así mismo, se garantiza el cumplimiento de la condición particular nº 2 de la Ficha de Ordenación y Gestión del Plan General, puesto que más del 60% del Ámbito se destina a usos terciarios, servicios y equipamientos. En particular, sobre un total de 326.141 m² lucrativos, 227.735 m² (69,83%) lo son de zonas de ordenación pormenorizada en usos terciarios, servicios y equipamientos. En caso de aplicar la compatibilidad del 16% de uso industrial, para la zona de Actividad Económica en Conjunto Integrado, se alcanzarían 129.769 m² de uso industrial, lo que supondría un 40, con lo que, en este caso más desfavorable, los usos terciarios y comerciales mantendría un porcentaje de suelo del 60% en todo el sector.

Si hablamos en términos de edificabilidad, aplicando las condiciones particulares de zona de este Plan Parcial, para el caso más desfavorable en el que el 16% de la edificabilidad de la zonas de Actividad Económica en Conjunto Integrado se realice en uso industrial, se llegaría a una cifra de 62.203 m²c de uso industrial, lo que correspondería sobre el total de edificabilidad (170.503 m²c) a un 36,5%, con lo que, en este caso más desfavorable, los usos terciarios y comerciales mantendría un porcentaje de edificabilidad del 63,5% en todo el sector.

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

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

13

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

Y:\Wajad\Urbanismo\2000-000001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO\0444\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN Nº SUR-7

• DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO EL ARENAL S7

• CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

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

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS 86.813 m2

TOTAL ÁMBITO 472.283 m2

| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA | Nº VIV. | M2 SUELO | % | EDIFIC. m2/m2 | COEF. USO |
|-----------------------------------|---------|----------|-------|---------------|-----------|
| USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | 345.907 | 64,69 | 0,372 | |
| USOS PORMENORIZADOS | | | | | |
| Red Viaria | | 70.966 | | | |
| Áreas Ajardinadas | | 117.810 | | | |
| TOTAL ÁMBITO | | 534.683 | | 198.742 | |

DENSIDAD SUP. TOTAL APROVECHAMIENTO TOTAL 207.146 m2uc

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

VIVIENDAS PROTEGIDAS..... ÁREA DE REPARTO I

| CESIONES DE SUELO | Sistemas Generales Exteriores | | Sistemas Generales Interiores | | Sistemas Locales | |
|---------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------|-----|
| | M2 Suelo | % | M2 Suelo | % | M2 Suelo | % |
| Red Viaria | | | 56.043 | | 14.923 (1) | |
| Áreas Ajardinadas | | | 30.770 | | 79.578 (1) | |
| | | | | | Reglamento Planeamiento | |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO | | | | | | 10% |

• DESARROLLO Y GESTIÓN

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN Ejecución DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Proy.

CONSERV. URBANIZACIÓN Forzosa Reparcelación Suelo

PROGRAMACIÓN Pública Programado

ARNAIZ CONSULTORES

© SAMAIALA Sps. - 2009 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO

c. 001334.85.10 D. 504.55.86

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

14

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

\\W4\U\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO\044\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Nº SUR-7

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

IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN GENERAL

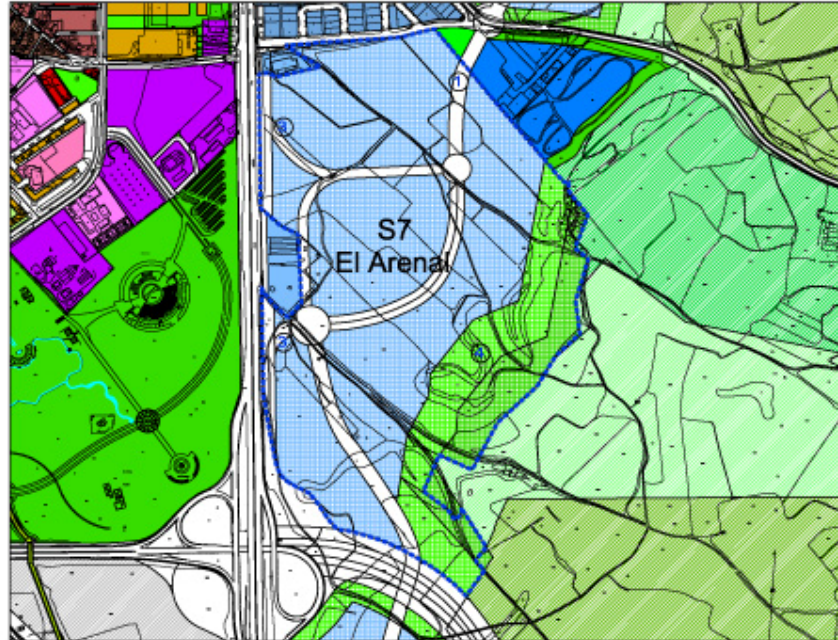
CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Localización preferente del viario y zonas verdes que computarán como cesiones locales, en cumplimiento del Anexo de Reglamento de Planeamiento.
- (2) Al menos el 60% del suelo lucrativo resultante estarán destinado a usos terciarios, servicios y equipamientos.
- (3) Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos reflejados en los planos de Afecciones Ambientales. Las líneas de transporte de Energía Eléctrica requerirán del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- (4) El Sector tiene la obligación de ejecutar la red de reutilización de aguas depuradas procedente de la EDAR, para ser utilizada en el riego de zonas verdes y baldeo de calles.
- (5) Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. El planeamiento de desarrollo contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999 cuyo alcance se contiene en el apartado 7.6 de las Normas Urbanísticas.


ARNAIZ CONSULTORES
© SALABADA S.p.a. - 2809 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO
E. (S) 294.86.18 D. 504.53.86

ÁMBITO Y DELIMITACIÓN



Leyenda

- | | |
|---|---|
|  Actividades Económicas. Uso Principal |  Indicativo Preferente |
|  Zonas Verdes Indicativas Preferentes |  ZV- 1 Parque Urbano |

Observaciones Vinculantes:

- ① Se realizará la conexión del viario con la UE norte colindante
- ② Se deberán resolver los accesos desde la vía de servicio
- ③ La ubicación de las zonas verdes de sistema general será vinculante

REVISIÓN P.G.O.U. de PINTO

S7

Ficha de Ordenación Suelo Urbanizable. EL ARENAL

ARNAIZ CONSULTORES

DTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE

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

En relación con los Aprovechamientos:

Aprovechamiento máximo del P.G.O.U, se fija para el Sector 207.146 m²cuc en función de una primera aproximación de distribución de usos pormenorizados no vinculante. A su vez la edificabilidad máxima del Plan General es de 0,372 m²c/m²s, lo que supone un máximo de 198.742 m²c.

El Plan Parcial establece una asignación de tipologías y una reducción del coeficiente de edificabilidad sobre superficie neta de 0,32 m²c/m²s, lo que comporta con un reparto de edificabilidad lógico, que el volumen total edificable resulte inferior al máximo permitido, conforme se comprueba en el cuadro siguiente. A su vez los aprovechamientos homogeneizados alcanzar una cuantía inferior a la fijada por el Plan General.

La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

| | m² Const. | Coef. Uso | Aprovecham. m²cuc |
|--|-----------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Servicios Empresariales | 6.683 | 1,50 | 10.025 |
| Hotelero | 4.856 | 2,20 | 10.683 |
| Estación de servicio | 451 | 4,00 | 1.804 |
| Actividades económicas de Escaparate | 7.399 | 1,50 | 11.099 |
| Actividades económicas en Conjuntos Integrados | 105.847 | 1,20 | 127.016 |
| Industria Logística | 45.267 | 1,00 | 45.267 |
| TOTAL | 170.503 | | 205.894 |
| Aprovechamiento Medio del Sector 0,38864 m ² cuc/m ² s | | | |

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

Aprovechamiento apropiable según el PGOU: 90%

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

En relación con las condiciones de ordenación:

- Siguiendo las determinaciones establecidas por el plan general de Pinto, los espacios de zonas verdes y parques urbanos se sitúan, a modo de capa intermedia, entre el Parque General del Sureste y el uso de actividades económicas característico del Sector.

Esta zona se concentra en la parte Suroriental del sector, con el fin de ordenar un foco de esparcimiento y relación social, concentrando las áreas ajardinadas en este mismo lugar.

- Los equipamientos y servicios urbanos se concentran al norte del Sector, colindante a la Discoteca existente, con la intención de que sea una zona de equipamiento y servicios urbanos de aparcamiento de uso público.
- El Sector se comunica con el suelo urbano, que lo delimita, al norte y con el suelo urbanizable (Sector-10 "La Mechina") al sur. El eje central, viario estructurante, determinado por el Plan General, que da salida y entrada desde la A-4 al ámbito, tiene que atravesar la UE-42 al Noreste para concluir en la rotonda existente de la carretera de San Martín de la Vega. Actualmente es un terreno ocupado por un desguace de automóviles, y el suelo por el que se realizaría esta calificación por el Plan como Áreas Ajardinadas.
- Paralelo a la A-4 se dispone una banda de protección de esta autovía, reserva de 25 m. medidos desde la línea blanca de la misma, conforme al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado, del Ministerio de Fomento.
- En cuanto a las tipologías edificatorias se plantean exentas, pareadas o adosadas a sus linderos, pero la mayoría retranqueadas de la alineación oficial, creando un segundo espacio intermedio para aparcamiento privado y zonas ajardinadas.
- Las manzanas son grandes y prácticamente dedicadas a una única Norma Particular de Zona. Se busca la permeabilidad de usos, así como un predominio de frente edificable para tener fachada suficiente a los viarios principales. El objetivo principal es la exposición y venta de productos, junto con su almacenamiento; combinado con edificios de oficinas y servicios.

4.1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación, de acuerdo con el cambio aprobado en virtud de la Estipulación Primera del Convenio Urbanístico suscrito el 25 de Noviembre del 2003 que fue aprobado definitivamente por pleno en el Ayuntamiento de Pinto.

4.1.2 Condiciones de desarrollo.

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

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

4.2.1 Reservas de suelo.

La ordenación presentada no agota la edificabilidad bruta de 0,37 m²c/m²s establecida por la ficha urbanística del Plan General.

Responde a una edificabilidad de 0,32 m²c/m²s para conseguir más suelo neto que es lo que más necesita un suelo de calificación industrial.

A este respecto, aplicando el coeficiente de 0,32 m²c/m²s, la edificabilidad máxima tiene el valor de 170.503 m²c.

| | | Zonificación | m ² de cesión mínima | | |
|----------------|-----------------------------|---|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Redes Públicas | Redes Supramunicipales | Infraestructuras, equipamientos y servicios | 1.705,03 x 2/3 de 20m ² s | 22.734 m ² s | |
| | | Viviendas de Promoción Pública | 1.705,03 x 1/3 de 20m ² s | * 11.367 m ² s | |
| | | Subtotal | | 34.101 m ² s | |
| | Redes Generales | Infraestructuras | 1.705,03 x 20m ² s | 34.101 m ² s | |
| | | Zonas Verdes | 1.705,03 x 20m ² s | 34.101 m ² s | |
| | | Equipamientos y servicios urbanos | 1.705,03 x 30m ² s | 51.151 m ² s | |
| | | Subtotal | | 119.353 m ² s | |
| | Locales | Zonas verdes. Mínimo 50% | 1.705,03 x 15m ² s | 25.575 m ² s | |
| | | Equipamientos y servicios urbanos | 1.705,03 x 15m ² s | 25.575 m ² s | |
| | | Subtotal | | 51.150 m ² s | |
| | Total Redes Públicas | | | | 204.604 m²s |

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

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

4.2.2 Aparcamientos obligatorios.

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

4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.

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

5 Descripción de la solución adoptada.

5.1 Alternativas de ordenación.

Las condiciones impuestas por el Documento de Planeamiento General de trazado para la estructura viaria y de ubicación para la red de espacios verdes; la presencia en sus límites norte y sur de la Autovía de Andalucía A-4; y las necesidades inherentes al uso de actividades económicas, marcan las directrices morfológicas de la Ordenación dando poca flexibilidad al planteamiento de alternativas.

La preferencia por la concentración de las cesiones dotacionales en la parte Norte, principalmente, del Sector, en colindancia con el suelo urbano de Pinto; la ubicación de las zonas verdes como colchón de los espacios de mayor calidad ambiental, de los suelos no urbanizables colindantes, concentrando las redes de espacios libres con el fin de agrupar estos suelos; y la resolución de las necesidades infraestructurales asociadas al uso, son lo criterios, que sumados a las imposiciones descritas, modelan la estructura adoptada.

Asimismo, en la alternativa planteada, y, en concordancia con lo preceptuado en el Convenio Urbanístico suscrito, han sido consideradas las infraestructuras comunes con el Sector 10 colindante.

5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.

5.2.1 Zonificación y unidad funcional.

Estructura de grandes manzanas en las que se concentran las calificaciones de manera alterna para favorecer la actividad y el uso continuado en diferentes periodos del día de todas las zonas del sector. Esta utilización del espacio pretende favorecer el paso a través del esquema viario propuesto que enlazan las parcelas de actividad y las zonas de equipamiento con la importante área de zonas verdes de cesión obligatoria agrupadas al sureste del Sector. Junto a este espacio, que se pretende de buena calidad medioambiental, se localizan los usos terciarios que, previsiblemente, generarán una mayor concentración de usuarios. Las cesiones dotacionales se ubican en la zona Norte próximas al casco de Pinto, para dar, igualmente, servicio a éste.

La estructura viaria sigue unas líneas también sencillas. El eje principal vinculado a la glorieta de acceso de la A-4 y al de la carretera de San Martín de la Vega facilita la incorporación del tráfico rodado al esquema de circular que rodea la manzana. Este esquema de eje central y viarios secundarios que acortan los recorridos tiene como objeto facilitar el tránsito y hacerlo lo más permeable posible.

La estructura compleja de usos y actividades lucrativas se regula, siguiendo las pautas marcadas por el documento de PGOU vigente, de conformidad con las Ordenanzas del Documento de Normas Urbanísticas del PG; sin embargo, para su adecuación a las necesidades del Plan Parcial, éste establece Normas Particulares de Zona (antiguas Ordenanzas) propias, con parámetros nuevos para la Actividad Económica, tanto en Escaparate como en Conjuntos Integrados, la Industria Logística, los Servicios de Empresa, Hotelero, Estación de Servicio y los Servicios Urbanos de Infraestructura.

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

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

5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.

Actualmente se encuentra en tramitación un Plan Especial de Infraestructuras para resolver conjuntamente el saneamiento y el abastecimiento de los Sectores S-7 y S-10, así como la Unidad de Ejecución UE-42.

El Sector S-7 deberá asumir parte de los costes de este Plan Especial, en la proporción que se establece en el mismo. Estos costes son provisionales, y se ajustarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.

El eje central y la glorieta que da acceso a la Autovía de Andalucía A-4, facilitan la distribución del tráfico rodado, ligero y pesado, a soportar por el polígono y derivado de la mezcla de actividades que se van a desarrollar en el mismo.

Dentro de la red viaria del ámbito se distinguen:

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

Las dimensiones de las secciones tipo adoptadas se pueden comprobar en la documentación gráfica del proyecto, en el plano de secciones viarias tipo.

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

El firme de las calzadas se dimensionará siguiendo la norma 6.1-IC "Secciones de Firme" y las indicaciones del Plan General.

Se prevé el refuerzo y mejora de la explanada sobre la que se asentará el firme en aquellas zonas donde se considere necesario, mediante la explanación de una capa de morro protegida por dos geotextiles. Para la formación de la explanada se extenderá en todo caso una capa de suelo seleccionado convenientemente compactado.

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

- Capa de zahorra artificial.
- Capa de hormigón.
- Capa intermedia de aglomerado asfáltico, previo riego de imprimación.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico, previo riego de adherencia.

El pavimento de las aceras será de baldosa de terrazo, según normas municipales, sobre explanada formada por suelo seleccionado y compactada al 100% del ensayo Proctor Normal y base de hormigón (HM-12,5) de 15 cm. de espesor, con el diseño y remates indicados por las normas municipales.

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

La conexión con la Autovía A-4 se realizará a través de la vía de servicio proyectada de la misma, y nunca directamente al tronco de la Autovía. En todo caso, la solución de accesos al viario estatal requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Específico Completo que se adecuará a la normativa vigente. Ese proyecto será remitido a la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid para su informe, y estará redactado por técnicos competentes y visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de un estudio de tráfico para ser autorizado.

La solución de acceso y salida del sector es compatible con el proyecto de vía de servicio y carril bus del Ministerio de Fomento, que actualmente se encuentra en fase de proyecto.

Justificación de los aparcamientos.

La superficie total construida máxima es de 170.503 m², considerando las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada 100 m² construidos, se deben prever, al menos, 2.558 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas. Se reservan en viario 718 plazas de las cuales 55 plazas son de dimensiones suficientes para discapacitados.

5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua y riego.

Procedencia del agua

Se establecerán dos puntos de conexión a la red general de abastecimiento:

- Una conexión principal en la impulsión prevista en la Adenda al Convenio de Gestión entre en Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pinto, que se ubicará a la salida del futuro depósito previsto, igualmente, en dicha Adenda, al sureste del municipio.
- Una conexión secundaria en la tubería de Ø300 mm FD (fundición dúctil), de trazado paralelo a la Carretera de Andalucía a la altura del límite suroeste del ámbito. Esta conexión funcionará sólo como emergencia, al ser una conexión a una tubería con presión distinta a la anterior.

Dimensión y demanda de la red

ABASTECIMIENTO

| USOS DEL SUELO | SUPERFICIE (m ²) | COEF. EDIF. | SUPERFICIE CONSTRUIDA | DOTACIÓN | DEMANDA |
|------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Logística | 98.406,00 m ² | 0,46 | 45.266,76 m ² | 8,64 l/m ² -día | 391,10 m ³ /día |
| Escaparate | 12.757,00 m ² | 0,58 | 7.399,06 m ² | 8,64 l/m ² -día | 63,93 m ³ /día |
| Conjuntos Integrados | 196.013,00 m ² | 0,54 | 105.847,02 m ² | 8,64 l/m ² -día | 914,52 m ³ /día |
| Hotelero | 4.856,00 m ² | 1,00 | 4.856,00 m ² | 8,64 l/m ² -día | 41,96 m ³ /día |
| Servicios Empresariales | 9.547,00 m ² | 0,70 | 6.682,90 m ² | 8,64 l/m ² -día | 57,74 m ³ /día |
| Estación de Servicio | 3.510,00 m ² | 0,13 | 451,04 m ² | 8,64 l/m ² -día | 3,90 m ³ /día |
| Equipamiento | 41.848,00 m ² | 2,00 | 83.696,00 m ² | 8,64 l/m ² -día | 723,13 m ³ /día |
| TOTAL | 366.937,00 m² | | 254.198,78 m² | | 2.196,28 m³/día |
| ZONAS VERDES | SUPERFICIE (Ha) | | | DOTACIÓN | DEMANDA |
| Zona verde-Dotación Supramunicipal | 2,27 Ha | El Canal de Isabel II sólo suministra agua de riego de zonas verdes para superficies de hasta 3 Ha. Por lo tanto el caudal máximo suministrado será de 54 m ³ /Ha día | | 18 m ³ /Ha día | 54 m ³ /Ha día |
| Zonas verdes | 3,83 Ha | | | 18 m ³ /Ha día | |
| Zonas Verdes arboladas | 2,71 Ha | | | 18 m ³ /Ha día | |

DEMANDA TOTAL = 2250,28

CAUDAL MEDIO = 26,04 l/s

CAUDAL PUNTA = 56,07 l/s

Características de la red

Los terrenos ocupados por el Sector no disponen en la actualidad de abastecimiento de agua, proponiéndose el mismo desde la infraestructura cercana existente de la red del Canal de Isabel II.

Desde el punto conexión principal se instalará una tubería que discurrirá por el interior del Sector, bifurcándose en dos ramales, uno que se dirigirá hacia el nordeste de la actuación y otro hacia el suroeste que enlazará con el punto conexión secundaria.

Así mismo, se incluirá dentro del Proyecto de Urbanización del S-7 un tramo de tubería Ø800 mm de aducción al nuevo depósito del sureste y otro tramo de Ø1000 mm que forma parte del futuro anillo de distribución, infraestructuras de la Adenda al Convenio de Gestión cuyo trazado discurre por el interior del S-7 en dicha adenda.

La red de distribución interior será mallada, de fundición dúctil, mínimo Ø150 mm, y discurrirá por viario o terrenos públicos. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P-7. Esquema de Red de Abastecimiento de agua.

Las redes de riego que conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua reutilizada procedente de la EDAR, disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes a regar. En las zonas verdes y espacios libres se dispondrá una red ramificada de riego con aguas recicladas, tal y como establece el PGOU de Pinto en su artículo 4.4.7.- *Redes de Riego*, de su Normativa General, que cubra las necesidades hídricas de las distintas zonas proyectadas, y adaptada, con el fin de optimizar el consumo de agua, a las necesidades específicas de la vegetación existente en cada una de ellas. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P-15.

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

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

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

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

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

La red de hidrantes se proyecta cumpliendo lo establecido en el Artículo 6, punto 7, del Reglamento de Protección Contra Incendios (Decreto 341/1999), instalándose a un máximo de 200 m de distancia por viario entre ellos. Los hidrantes para riego e incendios serán normalizados, de 100 mm, de tipo enterrado y se realizarán en arqueta normalizada, según detalle en planos y según las prescripciones del Canal de Isabel II.

5.2.2.3 Red de Saneamiento.

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

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

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

Las redes discurrirán por el centro de las calzadas, y por el terreno (zonas de uso público o con servidumbre de paso) en los tramos de conexión donde sea necesario, describiéndose gráficamente en los planos 9 y 10 del presente Plan Parcial.

La red de saneamiento deberá discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento. A su vez, deberá situarse por encima del nivel freático.

Red de aguas pluviales

Dentro de la red de pluviales proyectada pueden distinguirse:

- Colector general de aguas pluviales, previsto en el Plan Especial de Infraestructuras, el cual se dimensiona teniendo en cuenta la incorporación de los caudales generados por los Sectores de la cuenca este, garantizándose la capacidad del mismo para evacuar dichos caudales hasta el tanque de tormentas situado en el Sector S-7 “El Arenal”, para finalmente aliviarlas al cauce del arroyo de los Prados. El dimensionamiento de este estanque de tormentas se realizará de manera que afecte a la menor superficie posible, por lo que se primará la profundidad frente a la superficie en planta. En el dimensionamiento del tramo de colector que se encuentra dentro del S-7, se tiene en cuenta el vertido del bombeo previsto en el S-10, incorporándose dicho caudal en la cámara de rotura situada en la cabecera del colector.
- Red secundaria de aguas pluviales, encargada de recoger el agua de los imbornales y acometidas e incorporarla al colector general para su evacuación al arroyo de los Prados. Se dotará a los elementos de drenaje superficial (sumideros, pozos tragantes, acometidas...) de la suficiente capacidad para garantizar el desagüe de los caudales de T=500 años de la superficie de los viales.

Red de aguas residuales

Dentro de la red de residuales proyectada pueden distinguirse:

- Colector general de aguas residuales, previsto en el Plan Especial de Infraestructuras, el cual se dimensiona teniendo en cuenta la incorporación de los caudales generados por los Sectores de la cuenca este, garantizándose la capacidad del mismo para evacuar dichos caudales hasta su entronque con el “Emisario A-7 Parla-Pinto”. En el tramo de colector que se encuentra dentro del S-7, se tiene en cuenta el vertido del bombeo previsto en el S-10, incorporándose dicho caudal en la cámara de rotura situada en la cabecera del colector.
- Red secundaria de aguas residuales, encargada de recoger el agua de las acometidas e incorporarla al colector general para su evacuación al “Emisario A-7”.

Los caudales de aguas residuales a considerar, se obtienen de acuerdo con las dotaciones establecidas en las Normas para el abastecimiento de Canal de Isabel II, y que se encuentran justificados en el *Anexo III Estudio de Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento* de la presente memoria.

RESIDUALES

| USOS DEL SUELO | SUPERFICIE | COEF. EDIF. | SUPERFICIE CONSTRUIDA | DOTACIÓN | DEMANDA |
|-------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Logística | 98.406,00 m ² | 0,46 | 45.266,76 m ² | 8,64 l/m ² -día | 391,10 m ³ /día |
| Escaparate | 12.757,00 m ² | 0,58 | 7.399,06 m ² | 8,64 l/m ² -día | 63,93 m ³ /día |
| Conjuntos Integrados | 196.013,00 m ² | 0,54 | 105.847,02 m ² | 8,64 l/m ² -día | 914,52 m ³ /día |
| Hotelero | 4.856,00 m ² | 1,00 | 4.856,00 m ² | 8,64 l/m ² -día | 41,96 m ³ /día |
| Servicios Empresariales | 9.547,00 m ² | 0,70 | 6.682,90 m ² | 8,64 l/m ² -día | 57,74 m ³ /día |
| Estación de Servicio | 3.510,00 m ² | 0,13 | 451,04 m ² | 8,64 l/m ² -día | 3,90 m ³ /día |
| Equipamiento | 41.848,00 m ² | 2,00 | 83.696,00 m ² | 8,64 l/m ² -día | 723,13 m ³ /día |
| TOTAL | 366.937,00 m² | | 254.198,78 m² | | 2.196,28 m³/día |

DEMANDA TOTAL = 2.196,28 m³/día

CAUDAL MEDIO = 25,42 l/s

CAUDAL PUNTA = 54,83 l/s

Condiciones de las Redes de Saneamiento impuestas a raíz del informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de .

1. La depuración queda garantizada con la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro. En caso de que el Sector se desarrollara antes que la ampliación, los vertidos se podrán depurar transitoriamente en esta EDAR hasta la entrada en servicio de la ampliación.
2. Se dispondrá en cada área edificable de dos acometidas, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
3. Las aguas residuales del Sector S-7 se conectarán a la red municipal existente para finalmente verter en el Emisario Mancomunado. Los cálculos de los caudales deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización.
4. La red de aguas pluviales se debe definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá la ubicación de conexión exacta al colector que alivia al arroyo Culebro.
5. Los vertidos industriales o comerciales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. El proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento de cada parcela industrial o comercial una arqueta que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad, por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo.

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

6. Los promotores del Sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario.

5.2.2.4 Redes Eléctricas.

La Compañía Suministradora es U.E. FENOSA, S.A., debido al carácter del sector se ha previsto un suministro de energía para abonados de baja y media tensión.

El suministro al Sector se realizará en M.T. conectando con la red proyectada en el S-10, donde se prevé una subestación eléctrica en el interior de este ámbito. La red de Media Tensión irá, de acuerdo a la normativa vigente, entubada. Los centros de transformación serán subterráneos del tipo minisub-v.

Se soterrarán las líneas eléctricas en aquellas aéreas incompatibles con la ordenación, obedeciendo a las directrices indicadas por la Cía. Eléctrica suministradora.

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

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

5.2.2.5 Alumbrado Público.

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

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

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

La empresa suministradora en la zona es U.E. FENOSA S.A.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002 se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos por medio de la incorporación de luminarias que supongan la reducción de la misma, y el ajuste del cálculo a las necesidades concretas del uso.

En este sentido, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

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

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

5.2.2.6 Red de Telefonía.

Se conecta al norte en dos puntos con la red subterránea existente paralela al camino de San Antón, realizando dichas conexiones en las cámaras de registro telefónico existentes en el margen del camino. Al sur se conecta con la red de telefonía proyectada en el S-10 “La Mechina”, tal y como se indica en el plano de planta.

La red se proyecta subterránea entubada a lo largo de las aceras y se instalarán arquetas y cámaras de registro donde sea necesario, cumpliendo en todo caso la normativa de Telefónica de España, S.A.

5.2.2.7 Red de Gas.

Conforme a lo establecido por la Normativa de Aplicación, la ordenación del Sector permite, en todo su recorrido, que sea accesible para posibles reparaciones o intervenciones técnicas. Asimismo, transcorre por suelos cuyo destino es para usos públicos, (viarios, zonas verdes, infraestructuras urbanas, etc.) no creándose por tanto, ningún tipo de servidumbre en parcelas privadas o de usos privativo, con las complicaciones que ello conllevaría.

La red de suministro de gas será subterránea y discurrirá a lo largo de las aceras, cumpliendo en todo caso la normativa de Gas Natural en cuanto a profundidades y materiales. El trazado de las nuevas conducciones se indica en el Plano 14.

Según indicaciones de Gas Natural SDG, la red de gas proyectada conectará al Sur del Sector por medio de un ramal APA AO-4” con la red APA AO-12” existente, siendo precisa la instalación de una estación de regulación y medición de gas.

La red de suministro de gas será subterránea y discurrirá a lo largo de las aceras, cumpliendo en todo caso la normativa de Gas Natural en cuanto a profundidades y materiales. Se dejarán todos los cruces previstos para la posterior realización de acometidas antes de extender el firme. En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

5.2.2.8 Recogida de Basuras.

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento, mediante la firma del Convenio.

5.2.2.9 Jardinería y Arbolado.

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

Se alterarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando que sean resistentes y de fácil conservación.

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

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

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

Se implantarán especies vegetales adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Las especies destinadas a pradera ornamental, en la medida de lo posible, deberán ser a base de xerófitas que no requieran riegos

5.2.3 Integración paisajística.

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

En concreto el Sector 7 El Arenal se ubica en la unidad denominada Paisaje Rural. Esta unidad ocupa la mayor parte de la superficie del término municipal, a ambos lados de la zona urbana, por lo que es colindante con ella. La morfología del terreno es totalmente plana a excepción de pequeños hitos como vertederos y una la pequeña zona del escarpe de yesos. Se pueden diferenciar dos grandes zonas dentro de este paisaje a partir del escarpe yesífero, que origina una pequeña barrera natural donde se han ido situando diferentes vertederos a lo largo de los años.

La presencia del escarpe hace que el Sector permanezca más hundido respecto del entorno que lo rodea, de manera que no es posible su visión desde la parte más oriental del municipio, que es la que presenta un carácter más rural, ya que al oeste de la carretera A-4 y a lo largo de su eje, se encuentra el núcleo urbano de Pinto y diferentes polígonos industriales. Por este motivo, la calidad visual del ámbito es baja, así como su fragilidad.

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

5.3 Conceptos de ejecución.

5.3.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan General de Ordenación aprobado para el Sector S-7 es el de ejecución forzosa.

Al amparo del Convenio suscrito por el 81,60% del suelo incluido en el ámbito y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se acuerda el cambio de sistema de gestión por el de Compensación.

Dicho Convenio se tramitó y fue aprobado con fecha de 11 de diciembre de 2003, y publicado en el BOCAM el 21 de Enero del 2004. Su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación Municipal fue el 26 de Febrero del 2004 y publicado en el BOCAM el 15 de Marzo del 2003.

5.3.2 Ejecución del Plan.

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

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

En Pinto, Julio de 2009

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

LA PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 7 "EL ARENAL"

6- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. SECTOR 7"EL ARENAL". PINTO

| | ZONIFICACIÓN | | | ADECUACIÓN LEY 9/2001 | | APROVECHAMIENTOS | NORMAS REGULADORAS | | | | | | APARCAM | |
|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------|---|----------------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|--|
| | Observaciones | Superficie Plan Parcial m2s. | Tipo de Red/uso | Estándar m2sx100 m2c según Plan Parcial | Estándar mínimo según Ley 9/2001 | edificabilidad m2c. | parcela mínima/máxima m2s. | ocupación máx % | altura máx pl/m. | frente mín. m. | retranqueo mínimo frente | retranqueos mínimos linderos/fondo | Ordenanza aplicación | |
| REDES Y USOS NO LUCRATIVOS | • REDES SUPRAMUNICIPALES s | | | | | | | | | | | | | |
| | · INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | | | | | | | |
| | Comunicaciones | | | | | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | | Según PGOU | |
| | Sociales | | | | | | | | | | | | | |
| | Energéticas | | | | | | | | | | | | | |
| | · EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | |
| | Zonas verdes y espacios libres | | 22.734 | ZV | 2/3 de 20 | 2/3 de 20 | | | | | | | | |
| | Sociales | | | | | | | | | | | | | |
| | · SERVICIOS | | | | | | | | | | | | | |
| | Urbanos | | | | | | | | | | | | | |
| Viv. públicas o de integ. Social | (1) | 11.367 | VPP | (1) | 1/3 de 20 | | | | | | | | | |
| Subtotal supramunicipales | | 22.734 | | 20,00 | 20,00 | | | | | | | | | |
| • REDES GENERALES g | | | | | | | | | | | | | | |
| · INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | | | | | | | | |
| Comunicaciones | | 38.607 | RV | 22,64 | 20,00 | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | | Según PGOU. | |
| Sociales | | | | | | | | | | | | | | |
| Energéticas | | | | | | | | | | | | | | |
| · EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | |
| Zonas verdes y espacios libres | | 38.312 | ZV | 22,47 | 20,00 | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | | Según PGOU. | |
| Sociales/Servicios | | 41.848 | EO/S | | | | | | | | | | | |
| · SERVICIOS | | | | | | | | | | | | | | |
| Urbanos | | 8.218 | SE-1 (ACCESOS) | | | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | Según PGOU. | |
| | | 3.595 | SE-2 | | | | | | | | | | | |
| Subtotal generales | | 130.580 | | 76,58 | 70,00 | | | | | | | | | |
| • REDES LOCALES l | | | | | | | | | | | | | | |
| · INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | | | | | | | | |
| Comunicaciones | | | | | | | | | | | | | | |
| Sociales | | | | | | | | | | | | | | |
| Energéticas | | | | | | | | | | | | | | |
| · EQUIPAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | |
| Espacios libres arbolados | | 27.129 | ZV | 15,91 | > 15,00 | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | Según PGOU. | |
| Sociales | | | | | | | | | | | | | | |
| · SERVICIOS | | | | | | | | | | | | | | |
| Urbanos. Accesos Rodados y aparcamientos | | 26.238 | RV | 15,39 | 15,00 | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | Ver ordenanza | | Según PGOU | |
| Aparcamientos | | | | | | | | | | | | | | |
| Subtotal locales | | 53.384 | | 31,30 | 30,00 | | | | | | | | | |
| TOTAL REDES PÚBLICAS | | 206.681 | | 121,21 | 120,00 | | | | | | | | | |

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| TIPOS DE RED | |
| INFRAESTRUCTURAS | |
| COMUNICACIONES | |
| | Viarias |
| | Ferrovias |
| | Portuarias |
| | Aeroportuarias |
| | Telefónicas |
| SOCIALES | |
| | Abastecimiento |
| | Saneamiento |
| | Depuración |
| ENERGÉTICAS | |
| | Eléctricas |
| | Gasísticas |
| EQUIPAMIENTOS | |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | |
| | Espacios protegidos reg |
| | Parques urbanos |
| | Jardines |
| | Plazas |
| SOCIALES | |
| | Educativos |
| | Sanitarios |
| | Asistenciales |
| | Deportivos |
| | Recreativos |
| | Administrativos |
| SERVICIOS | |
| URBANOS | |
| | Suministro agua |
| | Alcantarillado |
| | Suministro energía eléctrica |
| | Alumbrado público |
| | Acceso rodado |
| | Aparcamientos |

| USOS LUCRATIVOS | | | | | | | | | | | | | | | Tipologías edificatorias | | |
|---------------------------------|------------------------|--|--------------------------|--|--|----------------|-------|-----|-----------------------|-----------|------|---------|-------|--------------|--------------------------|----------|--|
| | ACTIVIDADES ECONÓMICAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conjuntos Integrados | 196.013 | | Terciario-Comercial | | | 105.847 | 5.000 | 54% | 12 m / II plantas | 25 m | 5 m | 4 ó 0 m | AE.1º | 1.588 | | AS/AP/AD | |
| Escaparate | 12.757 | | Terciario-Comercial | | | 7.399 | 1.500 | 58% | 12 m / II plantas | 25 m | 5 m | 4 ó 0 m | AE.2º | 111 | | AS/AP/AD | |
| Subtotal Actividades Económicas | 208.770 | | | | | 113.246 | | | | | | | | | | | |
| INDUSTRIA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Logística | 98.406 | | industria | | | 45.267 | 5.000 | 45% | 15 m / II plantas | 40ml | 10 m | 5 ó 0 m | IN-L | 679 | | AS/AP/AD | |
| SERVICIOS DE EMPRESA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Servicios Empresariales | 9.547 | | Terciario-comercial | | | 6.683 | 1.000 | 55% | 15 m / III+AT plantas | 25 m | 10 m | 5 ó 0 m | SE | 100 | | AS/AP/AD | |
| SERVICIOS HOTELEROS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hotel | 4.856 | | Hostelera y restauración | | | 4.856 | 4.000 | 40% | 15 m / III+AT plantas | 25 m | 10 m | 5 ó 0 m | H | 73 | | AS/AP/AD | |
| SERVICIOS URBANOS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estación de Servicio | 3.510 | | Estación de Servicio | | | 451 | única | 13% | 10 m / I planta | Existente | 10 m | 5 m | ES | 7 | | AS | |
| SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Centros de Transformación | 1.052 | | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| TOTAL LUCRATIVOS | 326.141 | | | | | 170.503 | | | | | | | | 2.558 | | | |
| SUPERFICIES TOTALES | 532.822 | | | | | 170.503 | | | | | | | | 2.558 | | | |

OBSERVACIONES VINCULANTES

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

La superficie de esta cesión en el Plan Parcial es de: $170.503 \text{ m}^2 \times 1/3 \text{ de } 20 \text{ m}^2 \text{ s} / 100 \text{ m}^2 \text{ c} = 11.367 \text{ m}^2 \text{ s}$

En el Documento de Sistema de Compensación se señala el procedimiento de monetización y desembolso de la cuantía económica equivalente a esta cesión.

Anexos.

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

- **Trazado de la Red Viaria y conexiones.**

El trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal", del P.G.O.U. de Pinto.

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

Demarcación de Carreteras ha realizado un anteproyecto de trazado y diseño de vías de servicio y carril bus paralelo a la Autovía de Andalucía. Esta franja al Oeste del Sector se reserva para la futura creación de una vía de servicio y carril bus, de acceso al Sector. La solución de conexiones que plantea el Sector a este proyecto de vía de servicio y carril bus han sido informadas favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, tal y como se acredita en su informe favorable incluido dentro del Anexo VIII de la presente Memoria.

La conexión con el exterior se realizará a través de:

- La conexión con la Autovía A-4 se realizará a través de la vía de servicio proyectada de la misma, y nunca directamente al tronco de la Autovía. En todo caso, la solución de accesos al viario estatal requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Específico Completo que se adecuará a la normativa vigente. Ese proyecto será remitido a la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid para su informe, y estará redactado por técnicos competentes y visado por el colegio profesional correspondiente, acompañado de un estudio de tráfico para ser autorizado.
- El acceso al sector por el sur se realizará a través del viario que comparten los Sectores S-7 "El Arenal" y S-10 "La Mechina". Esta conexión se realizará a través de una estructura de paso superior sobre la M-506, cuyos costes de ejecución, según el PGOU de Pinto, corresponden al Sector S-10.
- De la misma manera, y a través de este mismo viario general previsto en el PGOU se hará la conexión, a través de la UE-42, al Norte del ámbito, con la carretera M-841.

- **Adaptación de las infraestructuras:**

- **Red de Abastecimiento de Agua:**

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

- **Redes de Saneamiento:**

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

- **Red Eléctrica:**

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

- **Red de Telefonía:**

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Telefónica y se conectará a la red existente en la calle A y en el extremo Sur de la calle B.

- **Red de Gas:**

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Suministradora y se plantea la conexión con la red existente en la calle Alcotanes y a la prevista del Sector 3.

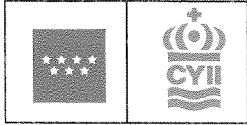
Todas estas afecciones han sido consideradas en la Ordenación Propuesta, así como la localización de las Redes Supramunicipales y Generales. De la misma forma, se han tenido en cuenta las Conexiones Viarias y los Sistemas Generales determinadas en la Ficha Urbanística del P.G.O.U., por lo que se entiende justificado y adaptado a las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes y previstos.

Anexo II.- Verificaciones y viabilidades Técnicas.

Las gestiones iniciales realizadas en las distintas compañías suministradoras y organismos oficiales en relación al Sector 7, e iniciar un periodo de intercambio de información y toma de datos necesarios para el consiguiente desarrollo tanto del diseño de la ordenación como del establecimiento de las bases de partida de planeamiento, gestión y ejecución del ámbito en estudio.

Los trabajos comprendidos en la Fase Previa se desglosan de la siguiente manera, y se desarrollan las siguientes fases:

- Gestión ante el Canal de Isabel II para verificar el suministro de agua y la futura depuración.
- Gestión ante la Compañía Eléctrica en orden al futuro suministro y traslado de líneas.
- Gestión ante las Compañías Telefónicas para el suministro telefónico, y otros servicios de telecomunicaciones.
- Gestión ante la Compañía de Gas para el suministro de este servicio.
- Gestión ante el Consorcio de Transportes para garantizar las conexiones y ampliación del transporte público.
- Gestión ante la Dirección General de Carreteras de la CAM para el tratamiento de los accesos de la Carretera San Martín de la Vega y ante la Demarcación de Carreteras del Estado para la solución al acceso a la carretera de Andalucía N-IV.



Canal de Isabel II



Dirección de Desarrollo Comercial
y Municipal

D. Victorino Fernández Álvarez
COMISIÓN GESTORA
SECTOR S-7 EL ARENAL
C/Getafe nº 2
28320 PINTO (Madrid)

Madrid, 17 de noviembre de 2005

Asunto: Viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión a la red general de agua para la actuación urbanística Sector S-7 "El Arenal", en el término municipal de Pinto.

En relación con su petición, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II CD: 03-21753, por la que solicita Informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general de abastecimiento para la actuación urbanística Sector S-7, en el término municipal de Pinto, le comunicamos que:

Documentación remitida:

Datos urbanísticos y planos de situación y ordenación interior, de mayo de 2003.

Antecedentes:

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

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

Red de abastecimiento:

Con los datos aportados y remitidos al Canal de Isabel II, la demanda punta de abastecimiento de agua potable de la actuación, calculada según las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, asciende a 43,8 l/s.

Se establecerán dos puntos de conexión a la red general de abastecimiento:

- Una conexión principal en la impulsión prevista en la Adenda al Convenio de Gestión que se ubicará a la salida del futuro depósito previsto igualmente en la Adenda al sureste del municipio.
- Una conexión secundaria en la tubería de Ø300 mm FD (fundición dúctil) de trazado paralelo a la Carretera de Andalucía, a la altura del límite suroeste del ámbito. Esta conexión funcionará sólo como emergencia, al ser una conexión a una tubería con presión distinta a la anterior.

Desde el punto de conexión principal se instalará tubería de Ø400 mm FD que discurrirá por el interior del Sector siempre por viario o espacio público, bifurcándose en dos ramales de 300 mm de diámetro y fundición dúctil, uno que se dirigirá hacia el nordeste de la actuación y otro hacia el suroeste que enlazará con el punto de conexión secundaria, tal y como se indica en el plano adjunto.

Así mismo, se incluirá dentro del Proyecto de Urbanización de este Sector un tramo de la tubería de Ø800 mm FD de aducción al nuevo depósito del sureste y otro tramo de Ø1000 mm FD que forma parte del futuro anillo de distribución, infraestructuras de la Adenda al Convenio de Gestión cuyo trazado discurre por el interior del Sector S-7 “El Arenal”.

La ejecución de los tramos de tuberías de Ø400 mm FD, Ø300 mm FD, Ø800 mm FD y Ø1000 mm FD se realizará con cargo a la repercusión económica asignada al Sector S-7 en dicha Adenda.

Se recuerda que la red de distribución interior será mallada, de fundición dúctil, diámetro mínimo 150 mm y deberá discurrir por viario o terrenos públicos.

Se adjunta un plano en el que se ubica el Sector S-7, así como los puntos de conexión y una propuesta del trazado de las conducciones a construir por el promotor.

El proyecto de la red de distribución de agua potable, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Sector S-7 “El Arenal”, deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la **División de Conformidades Técnicas** de esta empresa para su aprobación.

Respecto al riego de zonas verdes con agua potable:

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

Debe indicarse que en las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel

II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes a regar.

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

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

Respecto al saneamiento y depuración:

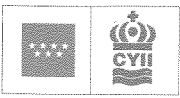
Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

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

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

Se informa en cuanto al deber del promotor del Plan Parcial del Sector S-7 “El Arenal” de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 *del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el Art. 18.3 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre *Régimen de Suelo y Valoraciones* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística* para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, se ha firmado recientemente una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pinto, en la que se definen las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos



previstos en el municipio y se determinan el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores urbanizables.

La repercusión económica inicial correspondiente al Sector S-7 , IVA incluido, es la siguiente:

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Abastecimiento: | 958.316,21 euros |
| Saneamiento y depuración: | <u>1.128.524,25 euros</u> |
| Repercusión total: | 2.086.840,46 euros |

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

Respecto a las condiciones de la tramitación urbanística:

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

- a) A condicionar la aprobación definitiva de las figuras de desarrollo del planeamiento (Plan Parcial o Proyecto de Urbanización) a la aprobación definitiva del Plan Especial, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental, del Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas de abastecimiento, saneamiento y depuración asociado al Plan General de Pinto.
- b) A condicionar las licencias de obra de urbanización a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de los Sectores.
- c) A no otorgar las licencias de edificación en caso de no haberse contratado por el Canal de Isabel II la ejecución de las obras del Refuerzo de la Arteria de Aranjuez, el tramo de aducción de Ø800 mm desde el Refuerzo de la Arteria de Aranjuez, el futuro depósito de 20.000 m³ de capacidad previsto al este de la actuación y la impulsión que parte de éste.
- d) A no conceder licencias de primera ocupación o primera actividad en los Sectores, sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras citadas en el párrafo anterior.

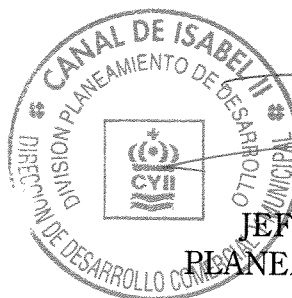
Por otra parte, el Canal de Isabel II condicionará :

- a) La Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución del Sector:



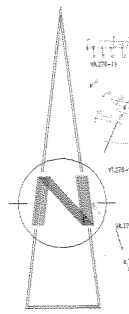
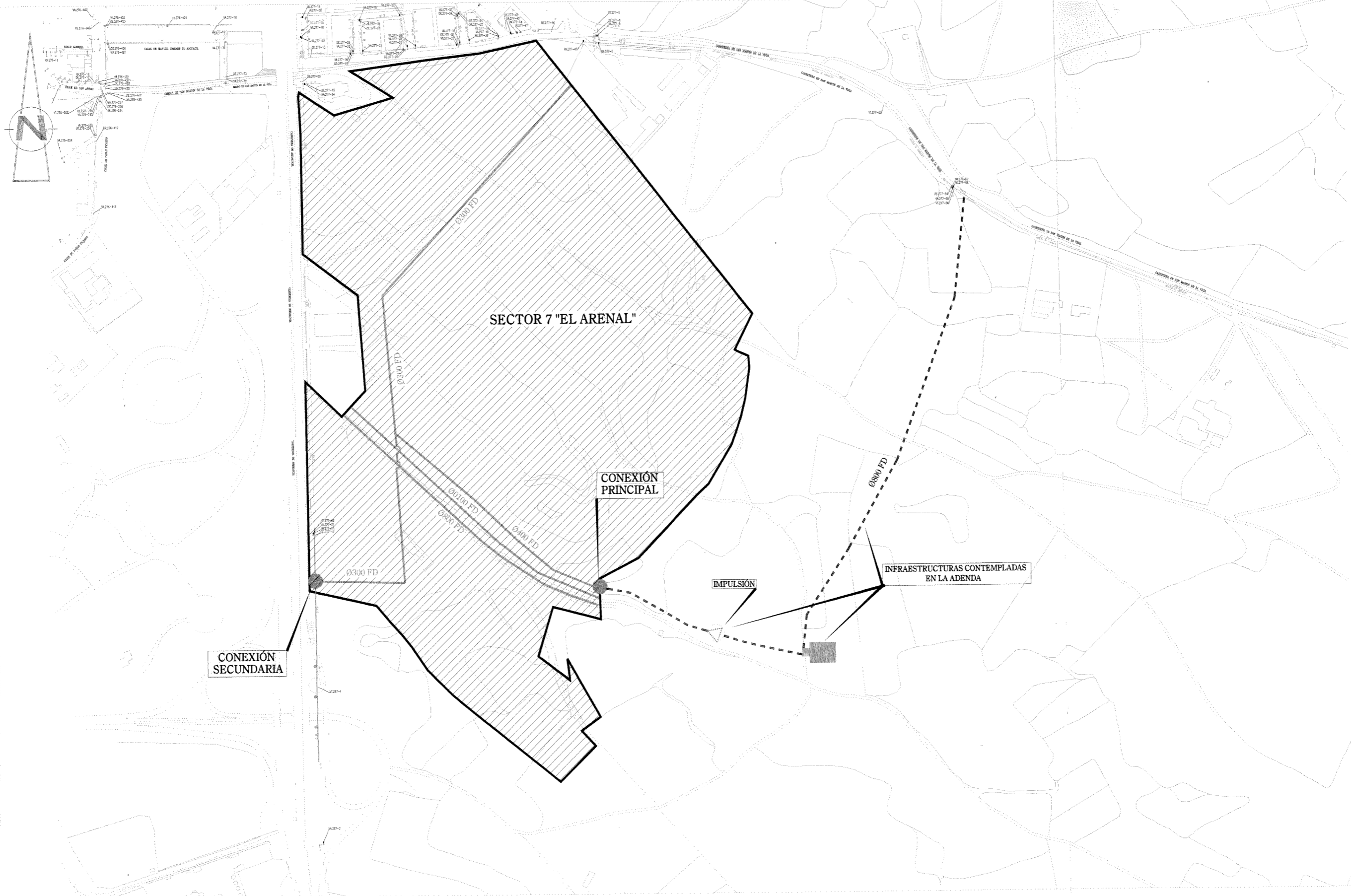
- a.1) al abono previo por parte de los promotores ante el Canal, en la forma que esta Empresa Pública determine, del importe de la cantidad arriba señalada.
- a.2) a la aprobación definitiva del Plan Especial, a tramitar por el Ayuntamiento de Pinto, y en su caso a la Declaración de Impacto Ambiental,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

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.



Belén Gimeno Ruiz

Belén Gimeno Ruiz
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



SECTOR 7 "EL ARENAL"

CONEXIÓN SECUNDARIA

CONEXIÓN PRINCIPAL

IMPULSIÓN

INFRAESTRUCTURAS CONTEMPLADAS EN LA ADENDA



DIRECCIÓN DESARROLLO COMERCIAL Y MUNICIPAL

SUBDIRECCIÓN PLANEAMIENTO Y COORDINACIÓN MUNICIPAL
 DEPARTAMENTO PLANEAMIENTO Y NORMATIVA
 División de Planeamiento de Desarrollo

ESCALA: 1:6000
 FECHA: NOVIEMBRE 2005

TÍTULO:
 VIABILIDAD DE SUMINISTRO SECTOR 7 "EL ARENAL"
 (PINTO)

PLANO
 PLANTA GENERAL

| | |
|----------------|------|
| Num. DEL PLANO | HORA |
| HORA DE | |

COMISIÓN GESTORA S-7 "EL ARENAL"

UNIÓN FENOSA

Att. D. Manuel Pardo de Vera
C/ Goya, 36, 4º plta
28001 Madrid

Pinto, 21 de julio de 2004


Muy Señores nuestros:

De acuerdo con nuestras conversaciones y en relación a su oferta para la electrificación del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto, les solicitamos aclaración de los siguientes puntos:

- 1.- Confirmación de la necesidad , en su caso, de un espacio para la localización de una subestación especificando las dimensiones de la parcela neta urbanizada que precisen.
- 2.- En el supuesto de que su propuesta de distribución no coincida con la del proyecto de urbanización, les solicitamos un esquema de la red de distribución en media tensión, centros de transformación y red de baja proyectados por esa empresa.
- 3.- Solución técnica del desvío y soterramiento de la línea de 45 Kv., valoración económica y colaboración de la empresa en la ejecución del mismo. A estos efectos, deberán distinguirse dos tramos:
 - a) El que discurre en paralelo a la autovía A-4 entre los apoyos A y B del plano 02 del proyecto específico de soterramiento de línea de 45 Kv.
 - b) El tramo entre el apoyo B y la futura subestación.
- 4.- Propuesta técnica para el desvío de la línea de 15 Kv., en el supuesto de que la distribución sea adjudicada a otra empresa.

Por último, aprovechamos para solicitarles la reconsideración de su oferta global de colaboración que pueden comunicarnos antes de las 14:00 h. del próximo día 30 de julio.

Atentamente,


Carlos Castillo Arbide
Gerente

COMISIÓN GESTORA S-7 "EL ARENAL"
(Att. D. Carlos Castillo Arbide)
Plaza de Santiago, 6, 2ºH
28320 Pinto (Madrid)

GOYA, 36
28001 MADRID
ESPAÑA
TEL (34) 91 567 60 00
FAX (34) 91 435 47 10

Madrid, 26 de julio de 2004

Muy Sres. Nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 21 de julio de 2004, en el que nos solicitan aclaraciones a nuestra oferta para la red de distribución del Sector S7- "EL ARENAL", de Pinto, les informamos lo siguiente:

1. Les confirmamos que no es necesaria reserva alguna para la instalación de una subestación de transformación eléctrica. Nuestra Planificación para atender la demanda de energía eléctrica en la zona de Pinto contempla el suministro al Polígono EL ARENAL desde otros puntos de la red de distribución.
2. Les adjuntamos un plano con el esquema de la red propuesto por UNION FENOSA DISTRIBUCIÓN. En todo caso, UNION FENOSA asumirá y costeará cualquier ampliación o modificación de la red que en el futuro pueda ser necesaria para atender cualquier demanda de suministro en el ámbito del S-7 "El Arenal".
3. El soterramiento de la línea de 45 kV se hará por el trazado más conveniente, dentro de la zona reservada en su proyecto urbanístico. El coste de este soterramiento, que se conocerá con exactitud al hacer el proyecto de detalle, será a cargo de UNION FENOSA DISTRIBUCIÓN si es adjudicataria de la red de distribución, excepto la obra civil de la canalización, asumiendo también todos los costes de los proyectos y estudios de detalle. Les adjuntamos plano de la sección de la canalización. No consideramos necesario realizar los proyectos y estudios de detalle antes de que sea adjudicada la red de distribución.
4. UNION FENOSA DISTRIBUCIÓN prevé mantener el suministro a su cliente actual de su red de 15 kV conectándolo a la nueva red del polígono, sin coste para el promotor. Si la propiedad de la nueva red de distribución no fuese de UNION FENOSA DISTRIBUCIÓN, habría que estudiar el retranqueo de su línea aérea, con los problemas de permisos de paso, impacto ambiental, etc., que esto conlleva, o su soterramiento por viales públicos. En este caso tanto los estudios necesarios como la modificación de la red serían por cuenta del promotor urbanístico.

 UNION FENOSA
Director de Madrid  distribución

www.unionfenosa.es

TELEFÓNICA.
ATT. Ángel Luis Álvarez Núñez
C/ BATALLA DEL SALADO, 5 2ª planta
28045 MADRID.

Madrid 23 de Mayo de 2003.

Muy Sres. Nuestros:

Siguiendo el procedimiento habitual, les solicitamos informe de viabilidad para el proyecto de canalización telefónica a desarrollar en el Sector 7 "El Arenal" del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), según documentación gráfica entregada, lo que no dudamos nos remitan a la mayor brevedad posible.

Sin más reciban un cordial saludo.



Fdo: Agustín Sánchez
INGENIERO REDACTOR.
Tno. de Contacto: 660 446 316





CREAT GEO

C/ Fernán González, 36. 6ºD
28.009 – MADRID

Leganés, 12 de julio de 2004

ASUNTO: SECTOR 7 "EL ARENAL" – PINTO

En relación con el asunto de referencia y a su escrito de fecha 10/05/04, una vez analizada la información que nos han enviado y en cumplimiento del artículo 48.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en virtud de la cual,

"Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

- a. **Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.**
- b. **Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio."**

nos es muy grato comunicarles que,

Viabilidad técnica: en conformidad y coherencia con las infraestructuras actuales y planes de expansión de Gas Natural sdg, S.A. y a la vista de la información facilitada por el Sector, Gas Natural sdg, S.A. garantiza la viabilidad técnica del suministro en las condiciones y plazos solicitados.

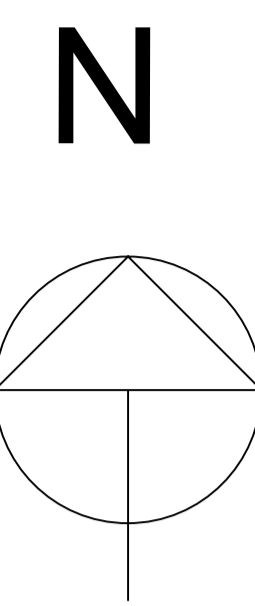
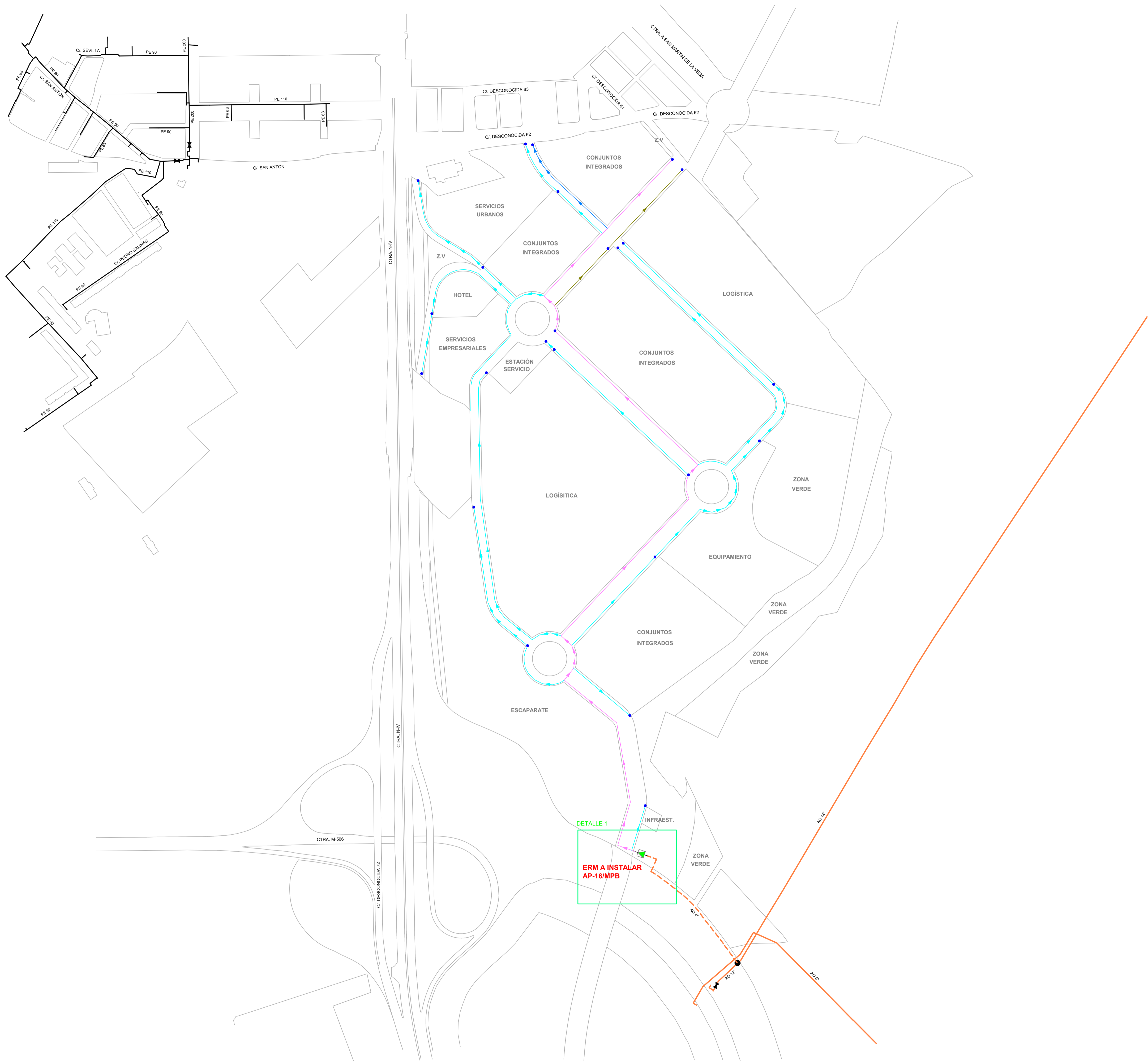
Puntos de conexión: en conformidad y coherencia con las infraestructuras actuales y planes de expansión de Gas Natural sdg, S.A. y a la vista de la información facilitada por la Unidad de Ejecución, Gas Natural sdg, S.A. les confirma que los puntos de conexión a la red de Gas Natural sdg, S.A. estarán en la situación que refleja el plano adjunto. Hacemos constar que la conexión se deberá producir a nuestra canalización de APA y es precisa la instalación de un armario de regulación AR-01 (APA/MPB).

Alimentación: en conformidad y coherencia con las infraestructuras actuales y planes de expansión de Gas Natural sdg, S.A. y a la vista de la información facilitada por la Unidad de Ejecución, Gas Natural sdg, S.A. les confirma que la alimentación a este ámbito podría realizarse conforme al trazado que les proponemos en el plano adjunto, tomando como punto de conexión el indicado, siendo la distribución en Media Presión Tipo B (presión de garantía, 0,4 bar), con el siguiente desglose de la canalización:

| | |
|--------|--------------|
| PE-200 | 1.370 metros |
| PE-160 | 170 metros |
| PE-110 | 280 metros |
| PE-90 | 3.570 metros |

Sin otro particular, les saluda atentamente,

Pilar Parra Sama
Jefe de Ventas
Delegación Nueva Construcción



LEYENDA

- PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
- RED APA EXISTENTE
- RED MPB EXISTENTE
- ⊘ VÁLVULA EXISTENTE
- RED APA A CANALIZAR
- AO 4"
- RED MPB A CANALIZAR
- PE 200
- PE 160
- PE 110
- PE 90
- ▶ AR. A INSTALAR

| | |
|---------------------|-------------------|
| Red: | PINTO |
| Rango de presión: | MPB |
| Fórmula de cálculo: | RENOUARD COMPLETA |



Análisis y Dimensionamiento de Red

ESTUDIO PARA EL SUMINISTRO EN MPB
AL "SECTOR 7 EL ARENAL"
DEL T.M. DE PINTO
SOLUCIÓN TÉCNICA

AUTOR: REINS, S.L.

FECHA: JUNIO 2004

ESCALA: 1/3.000 (A1)

Consortio de Transportes de Madrid

C/ Sta. Engracia nº120

Tlf: 91-580-35-90

<http://www.ctm-madrid.es>

D. José María Gómez Díaz, actuando en nombre y representación de la mercantil **ALLWARE SIGLO XXI, S.L.** en su calidad de Administrador único de dicha sociedad en virtud de la escritura de constitución otorgada el día 27 de noviembre de 2001, con domicilio en la Avenida de Moratalaz, nº 37 y CIF B-83.151.043, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

Que se va a llevar a cabo el desarrollo urbanístico del Sector 7 "El Arenal" del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Pinto y en la actualidad se están elaborando los documentos urbanísticos de la ordenación del ámbito.

SOLICITA

Hoja Informativa sobre el estado actual y previsiones futuras de la conexión y autonomía del sistema de transporte público en las proximidades del Sector 7 "El Arenal" para poder desarrollar los trabajos oportunos en el citado ámbito de estudio .

Se adjunta la documentación gráfica correspondiente:

-Plano de Situación

-Plano del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto en el Sector.

En Madrid a 13 de Octubre de 2003



Fdo.: D. JOSÉ MARÍA GÓMEZ DÍAZ



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

Documento adjunto.

Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.

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

En lo que a autobuses interurbanos y urbanos se refiere, los viarios estructurantes del Sector permiten la ubicación en su caso, de espacios para este tipo de transportes, si bien, por tratarse de un Sector de Actividades Económicas, no se prevé su necesidad inmediata.

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

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

Documento adjunto.

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

Documento adjunto.

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

Objeto y alcance de la delimitación.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento, dentro del ámbito del Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto, a la exigencia establecida en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La necesidad de llevar a cabo la elaboración y tramitación del presente Documento, surge como consecuencia del hecho de que el Plan General vigente en este término municipal no se encuentra adaptado a los preceptos que, dentro de la Ley 9/2001 regulan la delimitación de las redes públicas (art. 36) y, por tanto, ante la ausencia de planeamiento territorial que las concrete y/o planeamiento general adaptado que las determine, es necesario acudir a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Séptima de dicho texto legal a fin de delimitar la localización, alcance y dimensión a las redes supramunicipales y generales integradas en el Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable Programado de Pinto.

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

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

Las reservas de suelo destinadas a redes públicas generales y supramunicipales exigidas en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con la edificabilidad máxima señalada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1. (170.503 m²), son las siguientes:

| | | Zonificación | m ² de cesión mínima según Ley 9/2001 | | |
|-----------------------|--|---|--|-------------------------------|--|
| Redes Públicas | Redes Supramunicipales | Infraestructuras, equipamientos y servicios | 1.705,03 x 2/3 de 20m ² s | 22.734 m ² s | |
| | | Viviendas de promoc. pública | 1.705,03 x 1/3 de 20m ² s | * 11.367 m ² s | |
| | | Subtotal | | 34.101m ² s | |
| | Redes Generales | Infraestructuras | 1.705,03 x 20m ² s | 34.101 m ² s | |
| | | Zonas verdes | 1.705,03 x 20m ² s | 34.101 m ² s | |
| | | Equipamientos y servicios urbanos | 1.705,03 x 30m ² s | 51.151 m ² s | |
| | | Subtotal | | 119.353 m ² s | |
| | Total Redes Públicas Supramunicipales y Generales | | | 153.454 m²s | |

(*) La superficie dedicada a red supramunicipal de viviendas de promoción social se monetizan por considerarse incompatibles con el uso industrial del Sector

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

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

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

En cuanto a las Redes Supramunicipales.

De acuerdo con la edificabilidad total ámbito, acreditada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1., deben como mínimo reservarse suelos por un total de: (170.503m²c x 20 m²s/100 m²c = 34.101 m²s de Redes Supramunicipales).

De estas, un mínimo de 11.367 m²s, debe destinarse a suelos para la localización de viviendas de promoción pública o de integración social y el resto, esto es, 22.734 m²s a otro tipo de redes, ya sean de infraestructuras, zonas verdes, equipamientos, etc. El presente Documento concreta la monetización de las viviendas de promoción pública por ser un uso incompatible con el industrial y, el resto de redes supramunicipales destinadas a uso de REDES SUPRAMUNICIPALES DE EQUIPAMIENTOS DE ZONAS VERDES (22.734 m²s), hasta alcanzar el estándar de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, se concreta en la zona que la Ficha del Plan General vigente delimitaba como Sistema General Interior al Sector, con la intención de conformar una zona verde en la parte oriental del sector anexo al Parque Regional del Sureste. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad en los términos que determinó la Comunidad de Madrid en su Informe Medioambiental cuando se tramitó el Plan General que desarrolla este Plan Parcial.

En cuanto a las Redes Generales:

De acuerdo con la edificabilidad total del ámbito, deben como mínimo reservarse 119.353 m²s de Redes Generales. Esta reserva está ampliamente cumplimentada mediante la cesión de una superficie total de 130.580 m²s con ese carácter. Dichas redes adecuan sus dimensiones y ubicación a los Sistemas Generales interiores adscritos al Sector ya definidos por el Plan General vigente, por lo que su consideración de interés para el conjunto del municipio queda plenamente acreditada.

Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

- En cuanto a la red general de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (38.607 m²s), comprende las superficies de dominio público y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal.

El viario estructurante del Sector comunica el ámbito al noreste con la carretera de San Martín de la Vega en una rotonda ya existente, atravesando la UE-42 y al suroeste, con el Sector 10 a través de una estructura sobre la M-506.

- En cuanto a la red general de EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS, se reservan 53.661 m²s. Este Red está constituida por aquellas superficies calificadas en el Plan como terrenos de dominio público afectos a un servicio público, y destinadas a la ubicación de equipamientos y dotaciones para dar respuesta a los nuevos desarrollos. Se distinguen cuatro zonas:
 - La situada en la zona Norte y Suroeste del Sector, destinadas a uso de EQUIPAMIENTO SOCIAL, tratando de conseguir una zona de esparcimiento y de relación social dentro del ámbito, la superficie de reserva total es de 41.848 m²s.
 - Una segunda zona de SERVICIOS URBANOS destinada a proteger las conducciones de infraestructuras existentes, al oeste, paralela a la A-4, de 3.595 m²s.
 - Una tercera zona, en la franja de reserva al oeste del Sector, de SERVICIOS URBANOS de accesos, establecido a partir del informe del Ministerio de Fomento, como reserva para la futura vía de servicio y carril bus de la A-4, con una superficie de 8.218 m²s.

- Por último, en cuanto a la red general de PARQUE LINEAL y JARDINES, se reservan 38.312 m²s, que comprenden las superficies destinadas en el Plan Parcial a terrenos de dominio y uso público de uso de parques, zonas de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento, se concreta de norte a sur, en el borde de la reserva general de red dotacional situada al Sureste del Sector, actuando como un segundo filtro tras la RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES.

Se acompaña Cuadro Resumen de Cesiones de Redes Generales y Supramunicipales del Ámbito SUR-7.

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

CUADRO RESUMEN DE CESIONES DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EN EL ÁMBITO SUR-7 "EL ARENAL" según ordenación pormenorizada

| PLAN PARCIAL | REDES GENERALES | | | | | | | REDES SUPRAMUNICIPALES | | | |
|---|---|--------------------|---------------------|-------------------|------------------|----------|----------|------------------------|----------|-------------------|-----------------------------|
| | Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios | | | | Infraestructuras | | | Dotacionales | | | |
| DESGLOSE DE REDES | Parques Deportiv. | Parques y Jardines | Equipam. /Servicios | Servicios Urbanos | Comunic. | Sociales | Energét. | Infraest. | Equipam. | Servicios Urbanos | Viviendas Promoción Pública |
| Sector + S.G. Int. | | 38.312 | 41.848 | 11.813 | 38.607 | | | | 22.734 | | 11.367 (*) |
| m ² /100 | 38.312 | | 53.661 | | 38.607 | | | 22.734 | | | |
| PARCIAL REDES | 22,47 | | 31,47 | | 22,64 | | | 2/3 de 20 | | | 1/3 de 20 |
| | 130.580 | | | | | | | 22.734 | | | |
| TOTAL REDES GENERALES + SUPRAMUNICIPALES: 130.580 m²s + 22.734 = 153.314 m²s (*) | | | | | | | | | | | |

(*) Las viviendas de promoción pública se monetizan.

Planos.

Plano 01.- "Sistemas Generales Adscritos (P.G.O.U. vigente)"esc: 1/5000

Plano 02.- "Función y Uso de las Redes"esc: 1/2500

Anexo VIII.- Informes favorables de Organismos.

Dirección General de Carreteras.

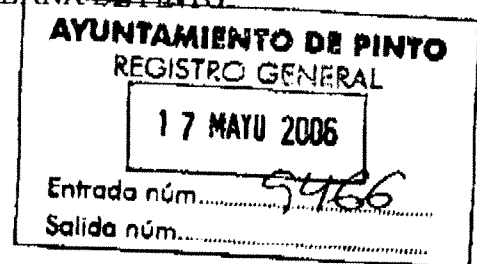
Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial, indicando que la zona de protección de la carretera M-506, definida a 25 metros desde la arista exterior de la explanación, está sometida a la limitación de usos establecida en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.



ASUNTO: INFORME FAVORABLE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 "EL ARENAL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

REMITENTE: Ayuntamiento de Pinto.

INFORME TÉCNICO



Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Pinto remite un ejemplar del documento del Plan Parcial del Sector 7 "El Arenal" del PGOU de Pinto solicitando informe de esta Dirección General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 29 de marzo de 2006, nº de registro 06/035804 9/06).
- 2º. Los terrenos objeto de ordenación a través del correspondiente Plan Parcial se encuentran comprendidos en el Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto situados en la zona noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, estando delimitado por:
 - > Al norte con la UE-40 Polígono Industrial.
 - > Al sur con el dominio público de la carretera M-506, Pinto a Móstoles.
 - > Al este con el Parque Regional del Sureste.
 - > Al oeste con el dominio público correspondiente a la autovía A-4 y su vía de servicio y ramales y la UE-33.
- 3º. La ordenación propuesta plantea una glorieta que da acceso a la A-4, también se conecta con el viario del Sector S-10 "La Mechina" mediante un paso superior sobre la carretera M-506.
- 4º. La carretera M-506 pertenece a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Informe

- 5º. Se informa favorablemente el Plan Parcial del Sector 7 "El Arenal" pues se ha definido en los diferentes planos y documentos que componen el Plan Parcial la zona de protección de la carretera M-506 a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la explanación de la misma, e incluida dentro de las redes públicas que se han denominado "Parque Supramunicipal" y "Parque Urbano". No obstante, se informa que la zona de protección de la carretera, definida a veinticinco metros de la arista exterior de la explanación de la carretera M-506, esta sometida a limitación de usos por la ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.



- 6º. Respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 78/99 (BOCM 8-6-1999) de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, que obliga a las figuras de planeamiento urbanístico general a incorporar estudios específicos sobre los niveles de ruido actuales y esperables, así como a adoptar medidas preventivas y de protección para que no se superen los valores límite establecidos en el referido Decreto.
- 7º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 8º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- 9º. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Madrid, 3 de mayo de 2006
La Jefe del Servicio de Planificación II

Fdo.: Soledad Pérez-Galdos

Vº Bº
El Subdirector de
Planificación y Proyectos

Fdo.: Juan José Jarillo Rodríguez

La Jefe del Área de Planificación

Fdo.: Margarita Torres Rodríguez

AYUNTAMIENTO DE PÍNTO

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Decreto 170/98, gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales

Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial con las siguientes condiciones:

1. La depuración queda garantizada con la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro. En caso de que el Sector se desarrollara antes que la ampliación, los vertidos se podrán depurar transitoriamente en esta EDAR hasta la entrada en servicio de la ampliación.
2. Se dispondrá en cada área edificable de dos acometidas, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
3. Las aguas residuales del Sector S-7 se conectarán a la red municipal existente para finalmente verter en el Emisario Mancomunado. Los cálculos de los caudales deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización.
4. La red de aguas pluviales se debe definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá la ubicación de conexión exacta al colector que alivia al arroyo Culebro.
5. Los vertidos industriales o comerciales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. El proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento de cada parcela industrial o comercial una arqueta que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad, por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo.

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

6. Los promotores del Sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario.

Estas condiciones se han incorporado en el punto 5.2.2.3.- *Red de Saneamiento*, de la presente memoria.



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Pinto

EXCMO. AYTO. DE PINTO
Plaza Constitución, 1
28320 PINTO

| | |
|-----------------------|-------|
| AYUNTAMIENTO DE PINTO | |
| REGISTRO CENTRAL | |
| 28 JUL. 2006 | |
| Entrada núm. | 13383 |
| Salida núm. | |

ASUNTO: Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" en el término municipal de Pinto.

Ref.: ACH - AUT 064/06

Sin perjuicio de lo establecido por la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, se informa que en relación con el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito del **Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" en el término municipal de Pinto** de número de registro de entrada en la Consejería 10/239489.9/06 al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes **CONDICIONES:**

- 1 La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito del **Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" en el término municipal de Pinto**, queda garantizada con la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro. En el caso de que el sector se desarrollara antes que la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja, los vertidos generados se podrán depurar transitoriamente en esta EDAR, hasta la entrada en servicio de su ampliación.
- 2 La red de saneamiento del sector, según la documentación presentada, se contempla separativa de aguas residuales y pluviales, cumpliendo con ello la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, de tal forma que en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, se incorporen a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario.



- 3 De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de **1.257 m³/día**, que corresponde a una población de **5.027 habitantes-equivalentes**, que se tratarán transitoriamente en la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro, hasta la puesta en servicio de su ampliación. Las aguas residuales del Sector S-7 "El Arenal" se conectarán a la red municipal existente en el casco urbano para finalmente verter en el Emisario Mancomunado. Se deberá reservar suelo para la instalación de la cámara de rotura necesaria al bombear las aguas residuales del Sector S-10 "La Mechina" a este Sector.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

- 4 La red de aguas pluviales se debe definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá la ubicación de conexión exacta al colector que alivia al arroyo Culebro. La red de aguas pluviales deberá estar dimensionada para admitir las aguas pluviales generadas en el Sector S-7, así como aquellas que procedan de terrenos que evacuen en este sector.
- 5 Los vertidos industriales o comerciales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido a la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. El Proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a cada parcela industrial o comercial, una arqueta, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad; por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo, de forma que se cumplan los objetivos establecidos en la Ley 10/93.

En el caso excepcional, de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones industriales o comerciales, estas aguas se incorporarán a la red de aguas negras de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas a la balsa de retención a través de la red de pluviales.



Comunidad de Madrid

- 6 Los promotores del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto, deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid y el resto de normativa urbanística vigente.
- 7 Las aguas residuales del Sector S-7 se conectan a la red de alcantarillado existente de gestión municipal, por lo que debe ser el Ayuntamiento quien se pronuncie sobre la capacidad de dicha red, diámetros, puntos de conexión..., de tal manera que se asegure que la red municipal no resulta negativamente afectada por la incorporación de estos vertidos. Asimismo, será el Ayuntamiento de Pinto el que autorizará la conexión.
- 8 El Excmo. Ayuntamiento de Pinto deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Asimismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- 9 El Excmo. Ayuntamiento de Pinto deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.

El Excmo. Ayuntamiento de Pinto verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Madrid, 3 de julio de 2006

LA DIRECTORA GENERAL
DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Mª Jesús Villamediana Díez

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Decreto 78/99, protección contra la contaminación acústica

Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial, debiéndose incorporar en el Plan Parcial las siguientes condiciones:

- Respecto al estudio acústico se ha actualizado las IMD de las carreteras de estudio y clasificar las zonas verdes, a nivel acústico, como áreas Tipo II. Igualmente se ha corregido la línea límite de edificación conforme a lo establecido por la Dirección General de Carreteras y el Ministerio de Fomento, recogida en el Plan Parcial.
- Respecto al Plan Parcial se incorpora lo siguiente:
 - o Las Medidas Correctoras y Preventivas propuestas en el Estudio Acústico deberán formar parte de la Normativa del Plan Parcial. Se han incluido en el punto 3.5.1 de las Normas de aplicación general.
 - o Justificación de la Red de zonas verdes del sector. Justificada la superficie de Redes en el punto 6.- *Cuadro Resumen de ordenación.*
 - o Justificación de la integración paisajística e integración con la morfología urbana del núcleo existente. Se añade el punto 5.2.3.- *Integración paisajística.* En la Normativa de aplicación general se encuentra el punto 3.4.- *Normas generales de protección del paisaje urbano.*
 - o Las conducciones de agua residual deberán discurrir a una cota inferior a las de abastecimiento. Se encuentra reflejado en el punto 5.2.3.3.- *Red de saneamiento* de la memoria.
 - o La Normativa deberá incluir determinaciones concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua. Se añade el punto 3.5.2.- *Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable,* dentro de las Normas de aplicación general.
 - o Prohibición expresa de colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles. Se encuentra reflejado en el punto 5.2.2.2.- *Red de abastecimiento de agua y riego* de la memoria.
 - o Obligación de instalar redes de reutilización del agua depurada para el riego de zonas verdes de uso público. Se encuentra reflejado en el punto 5.2.2.3.- *Red de saneamiento* de la memoria.
 - o Alternar especies de arbolado con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas. Se encuentra reflejado en el punto 5.2.2.9.- *Jardinería y arbolado* de la memoria.

- Implantación de especies vegetales adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Limitación de la superficie destinada a pradera ornamental o sustitución de la misma por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos. Se añade dentro del punto 5.2.2.9.- *Jardinería y arbolado* de la memoria.
- El régimen de usos remitirá al cumplimiento del RD 9/2005 de 14 de enero, art. 3. La Normativa Particular recoge este aspecto.
- Las luminarias exteriores se diseñarán según criterios establecidos en la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación. Se añade esto al punto 5.2.2.5.- *Alumbrado público* de la memoria.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/657428.9/07 Fecha: 14/12/2007 11:13



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Pinto

10/657428.9/07
A. 11/07
FIA 3
Luis...

Dirección General Evaluación Ambiental

AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO DE SALIDA
28 DIC. 2007
Entrada nº: 25483
Salida nº:

EXCMO. AYTO. DE PINTO
Plaza Constitución 1
28320 PINTO
Madrid

ASUNTO: Informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto.
Expte. N° R.G. 10/239489.9/06 (118/06)

Con fecha 28 de marzo de 2006, y referenciado con el nº 10/239489.9/06, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, oficio de remisión por parte de el Ayuntamiento de Pinto en relación al Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto, por el que se interesa la emisión, por la Dirección General de Evaluación Ambiental, de los informes preceptivos de su competencia, propios del procedimiento de aprobación del Plan Parcial tal como lo establece los art 57 y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo.

Con fecha 5 de abril de 2006 y referencia de salida del Registro General de esta Consejería nº 10/263424.9/06, esta Dirección General solicitó informe al Canal de Isabel II. Con fecha 9 de mayo de 2006 y nº de registro de entrada en esta Consejería 10/330118.9/06, el Canal de Isabel II remite el informe solicitado por esta Dirección.

Con fecha 18 de julio de 2006 y nº de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 10/453257.9/06 se emitió Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 4 de agosto de 2006 y referencia de salida del Registro General de esta Consejería nº 10/487721.9/06, esta Dirección General solicitó al Ayuntamiento de Pinto documentación complementaria a efectos del cumplimiento del Decreto 78/99 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.



Comunidad de Madrid

Con fecha 5 de diciembre de 2006 y nº de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 10/694484.9/06, el Ayuntamiento de Pinto remite la documentación complementaria. Con fecha 3 de enero de 2007 y referencia de salida del Registro General de esta Consejería nº 10/002030.9/07, esta Dirección General emitió escrito reiterando la solicitud de documentación complementaria en relación al Decreto 78/1999, por no quedar justificado convenientemente su cumplimiento en la nueva documentación aportada.

Con fecha 8 de octubre de 2007 y nº de registro de entrada en esta Consejería 10/550218.9/07, el Ayuntamiento de Pinto remite la documentación anteriormente solicitada.

1. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

El Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de marzo de 2006. La documentación remitida del Plan Parcial es la siguiente:

- Memoria y planos del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto. Marzo 2006. La documentación tiene diligencia que acredita su aprobación exclusivamente en la primera hoja.
- Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto. Febrero 2006. La documentación tiene diligencia que acredita su aprobación exclusivamente en la primera hoja.
- Documentación Complementaria al Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto (Noviembre 2006) recibida con fecha 5 de diciembre de 2006, que no cuenta con diligencia de aprobación inicial.
- Documentación Complementaria al Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" de Pinto (Enero 2007) recibida con fecha 8 de octubre de 2007, que no cuenta con diligencia de aprobación inicial.

En la documentación remitida del Plan Parcial del Sector S-7, no consta el informe técnico municipal sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación para la aprobación inicial.



Comunidad de Madrid

2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

2.1 Características Urbanísticas del Plan Parcial

El Sector S-7 está situado en el borde este del municipio de Pinto, delimitado al norte por la carretera M-841 (Pinto-San Martín de la Vega), al sur por la carretera M-506 (Pinto-Móstoles), al este por el paraje conocido como "E Arrenal" y al oeste por la A-4 y su vía de servicio. La superficie total del sector es de 532.822 m².

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

| Ordenación | Superficie (m ²) | Edificabilidad (m ² c) |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|
| Usos Lucrativos | | |
| Conjuntos Integrados | 112.955 | 62.351 |
| Industria Logística | 135.694 | 61.062 |
| Escaparate | 55.227 | 33.136 |
| Hotelero | 4.856 | 4.856 |
| Servicios Empresas | 11.305 | 8.479 |
| Estación de Servicio | 3.514 | 457 |
| Servicios Urbanos Privados | 1.609 | - |
| Total Usos Lucrativos | 325.160 | 170.341 |
| Usos no Lucrativos | | |
| Red Supramunicipal de Dotaciones y Viviendas Públicas | 22.734 | - |
| Red General Equipamientos y Servicios Urbanos | 51.151 | - |
| Red General Zonas Verdes | 34.101 | - |
| Red General Infraestructuras | 48.443 | - |
| Red Local Zonas Verdes | 25.575 | - |
| Red Local Equipamientos Locales | 25.658 | - |
| Total Uso no Lucrativo | 207.662 | - |



2.2 Descripción acústica

Fuentes sonoras

La fuente de ruido que afecta a este sector es el tráfico rodado, tanto exterior como el tráfico interior al sector:

Se ha elegido como Situación preoperacional el año 2004. En el estudio acústico no se señala el año de la Situación Postoperacional.

- **A-4:** discurre por el límite oeste del sector. Los datos de IMD según el estudio acústico se han obtenido mediante la estación de aforo E-90 de la Red de carreteras del Estado para la situación preoperacional. Para la situación postoperacional no se explica el incremento de IMD que se produce.
- **M-506 y M-841:** discurren por el límite sur y norte respectivamente. Los datos de IMD según el estudio acústico se han obtenido mediante los datos de aforo de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid para la situación preoperacional. Para la situación postoperacional no se explica el incremento de IMD que se produce.
- **Viarío Interior:** según el uso del suelo y teniendo en cuenta factores como m² de actividad construidos, nº de empleados/100 m² construidos y movilidad del vehículo, según el estudio acústico remitido obtienen el tráfico producido:
 - Actividades industriales: 3 vehículos/100 m² de actividad construidos
 - Equipamiento terciario/servicios: 4,3 vehículos/100 m² de actividad construidos
 - Equipamientos generales: 2,6 vehículos/100 m² de actividad construidos

Zonificación de Áreas de sensibilidad acústica

Los usos del suelo del Sector S-7 "El Arenal" se han clasificado como zonas Tipo II, Tipo III, Tipo IV y zonas de transición.

Medidas preventivas

Con el objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico, en la documentación del Estudio Acústico del Plan Parcial, se proponen las siguientes medidas preventivas para reducir el ruido provocado en el interior del sector:



Comunidad de Madrid

- En el área reservada a la construcción de un hotel, se ubicarán las zonas de descanso en la parte más resguardada del mismo; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios.
- La velocidad máxima de los vehículos permitida en los viales será de 50 km/hora.
- Plantación de árboles, preferentemente de hoja perenne, que ejerzan de amortiguador del ruido provocado por los desarrollos y no provoque molestias a la fauna del Parque Regional del Sureste.
- Control periódico de los niveles acústicos emitidos por las máquinas de las empresas.
- Establecer, si procede, el tipo de aislamiento acústico que deberán tener las instalaciones para evitar niveles acústicos superiores al permitido por la legislación vigente.
- Favorecer, en la concesión de licencias de actividades, la situación de las industrias más ruidosas en las zonas perimetrales del sector, de forma que estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.

Medidas Correctoras

Las únicas medidas contempladas, se establecen en la documentación complementaria de fecha 8 de octubre de 2007 y consisten en disponer en las zonas donde se producen conflictos acústicos, fachadas de edificios ciegas, es decir que no posean ventanas practicables o respetar un retranqueo tal que el edificio no invada las zonas con conflicto, siempre a partir de la línea de edificación establecida en el estudio acústico.

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

Analizada la documentación presentada, deberán tenerse en cuenta los siguientes condicionantes respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. En el documento de aprobación definitiva deberán subsanarse las siguientes deficiencias:

3.1 Respecto del estudio acústico presentado

Se deberán actualizar los cálculos IMD de las carreteras A-4, M-506 y M-841 teniendo en cuenta que el año de la situación preoperacional debe ser al menos el año actual (2007) y para la situación postoperacional el año que se establezca como puesta en servicio del plan parcial, para ello se tendrán en cuenta los Mapas de Tráfico para el año 2006 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras, Mapa de Tráfico para el año 2005



del Ministerio de Fomento para la Red de Carreteras del Estado, y las previsiones de crecimiento de tráfico oficiales de la Red de Carreteras del Estado.

3.2 Respecto a la zonificación de áreas de sensibilidad acústica

Las áreas de sensibilidad acústica deberán clasificarse en función de los usos del suelo designados. Así los suelos que se califiquen urbanísticamente para Red Pública de Equipamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres, en sus diversos niveles funcionales: supramunicipal, general y local, deben corresponder con recintos de suelo donde no se superen los niveles de ruido del área Tipo II. Por todo lo anterior las zonas verdes "Red Local de Espacios Libres Arbolados", "Red General de Parque Urbano" y "Red Supramunicipal de Parque Supramunicipal" deben clasificarse como áreas tipo II y por tanto cumplir los límites establecidos en el Decreto 78/1999.

3.3 Respecto a las medidas correctoras

Se deberán establecer las medidas correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los niveles acústicos exigidos en las Redes Públicas de Zonas Verdes que deben ser clasificadas como áreas tipo II, además de aquellas que sean necesarias para cumplir los límites establecidos en el Decreto 78/1999 teniendo en cuenta la actualización de los cálculos de IMD en el estudio acústico.

Deberán llevarse a cabo las medidas correctoras y preventivas propuestas en el Estudio Acústico del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" y expuestas en el apartado 3.2 de este informe u otras acústicamente equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse mediante, las correcciones pertinentes de la documentación que formaliza el contenido sustantivo del Plan Parcial, fundamentalmente, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Estudio Económico Financiero, en todo caso, con carácter previo la aprobación definitiva del mismo.

4. RESPECTO A LAS CONDICIONES INCLUIDAS EN ESTE INFORME

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación remitida, con aprobación inicial. Es a esta propuesta de ordenación a la que se refiere el mismo y considerando únicamente aspectos relativos a la calidad ambiental sobre contaminación acústica.



Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo en el documento de aprobación provisional y definitiva del Plan Parcial, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Parcial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

4.1 Respetto a condiciones ambientales

El documento de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal", incorporará además los siguientes aspectos en sus Normas Urbanísticas, planos de Ordenación y Estudio Económico Financiero:

- Justificación de la integración de las zonas verdes del sector en la Red Pública de zonas verdes, verificado tanto la condición de conectividad y continuidad, como la de capacidad de moderar y corregir los factores del clima, además de servir como espacios de relación y uso social.
- EL Plan Parcial incorporará en su documentación un estudio de integración paisajística atendiendo a la calidad y fragilidad visual del ámbito y la preservación de los diversos valores del paisaje, que justificará el cumplimiento de las condiciones exigidas para la protección del perfil urbano.
- EL Plan Parcial incorporará aquellas determinaciones que justifiquen el grado de semejanza e integración del desarrollo propuesto con la morfología urbana del núcleo existente.
- Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.
- Deberán incluir, en sus determinaciones, medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Deberán establecer prohibición expresa de colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
- Deberán establecer la obligatoriedad de instalación de redes de reutilización para riego con agua regenerada en zonas verdes de uso público y en todo caso, los proyectos de redes de riego y jardinería conectados transitoriamente a la red de distribución de agua potable, siendo independientes de la misma, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.



Comunidad de Madrid

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

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe en relación al cumplimiento del Decreto 78/99.

El Excmo. Ayuntamiento de Pinto verificará la subsanación de las deficiencias observadas y el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Madrid, 10 de diciembre de 2.007

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

Dirección General de Patrimonio Histórico.

Con fecha 10 de julio de 2008 se concedió por parte de este Organismo autorización para las actuaciones arqueológicas del Sector.

Con fecha 17 de noviembre de 2008 se presentaron ante esa Dirección General el informe de actuaciones arqueológicas.

Con fecha 3 de abril de 2009 se emite informe favorable de la Dirección General de Patrimonio al Plan Parcial.

Nº EXPTE.: 0129/03
ASUNTO: Notificación de Resolución de autorización de actuación arqueológica "Excavación" para el proyecto **Sector SUR-7 `El Arenal`** en Pinto.

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

Visto el informe emitido por la Técnico Arqueóloga de este Área y una vez examinado el expediente relativo a la solicitud preceptiva de autorización en cumplimiento de los arts. 41.1 de la Ley 10/98 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y 42.1 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, por Jorge Juan Vega Miguel y Roberto C. Menduïña García para realizar una actuación arqueológica consistente en "Excavación" por encargo de Junta de Compensación Sector 7 `El Arenal` en Pinto. En las fases previas de actuación arqueológica se identificaron 4 enclaves arqueológicos de época prehistórica (Calcolítico, Edad del Bronce y Edad del Hierro) que están afectados por el proyecto urbanístico. Asimismo, la zona de actuación está dentro de una Zona de Protección Arqueológica A dentro del PGOU de Pinto, constando en los documentos aportados que la financiación es a cargo de Junta de Compensación Sector 7 `El Arenal`, se resuelve:

"AUTORIZAR la dirección de actuación arqueológica "Excavación" solicitada por Jorge Juan Vega Miguel y Roberto C. Menduïña García en Sector SUR-7 `El Arenal` en Pinto, de acuerdo a las siguientes prescripciones:

- 1ª. Tendrá una duración de seis meses a partir del día siguiente a su recepción, debiendo comunicar por escrito a este Área las fechas de comienzo y finalización de los trabajos, así como el horario en que se realizarán dichos trabajos, con la siguiente prescripción:
 - Se procederá a la protección del yacimiento Arenal 4 mediante capa geotextil y tongadas de arena y tierra procedente del desbroce del enclave arqueológico en cumplimiento de las prescripciones técnicas de 19 de abril de 2005 y 11 de junio de 2007.
- 2ª. Se comunicará de inmediato a este Área la aparición de restos materiales en los trabajos, el cual facilitará la sigla correspondiente, en aplicación del artículo 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- 3ª. Se dirigirá personalmente la actuación de la que será responsable ante la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 4ª. En el caso de que en el curso de los trabajos se descubran nuevos yacimientos arqueológicos o se modifique la información arqueológica preexistente, se deberán cumplimentar la/s fichas/s del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad de Madrid, mediante la aplicación informática que será suministrada por la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 5ª. En el plazo de siete días, a partir de la finalización de los trabajos, presentará en papel y soporte digital un Informe Preliminar y un resumen, para su difusión en el Anuario de Actuaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Madrid, un plano general y fotografías de la actuación.
- 6ª. En los dos meses siguientes a la finalización de la actuación presentará la Memoria final, en papel y soporte digital, correspondiente con la documentación original que haya generado la investigación (planimetría, fotografías, diapositivas, negativos, fichas, diarios de campo...) además del inventario por duplicado de los materiales recuperados. Se podrá solicitar prórroga por causa motivada y justificada.
- 7ª. Comprobada y verificada la documentación entregada, este Área comunicará al titular de la autorización que puede llevarse a cabo el depósito de los bienes arqueológicos inventariados y siglados junto a la documentación obtenida en dicha actuación en el Museo Arqueológico Regional. De este acto se trasladará copia al Museo Arqueológico Regional.



Nº EXPTE.:

0129/03

ASUNTO:

Notificación de Resolución de autorización de actuación arqueológica "Excavación" para el proyecto **Sector SUR-7 `El Arenal`** en Pinto.

- 8ª. *Queda autorizada la Comunidad de Madrid a la divulgación de los Informes y Memorias que genere la investigación. Así mismo quedan cedidos a la Comunidad de Madrid todos los derechos de explotación referidos a dicho material y, en particular, los de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, para cualquier modalidad actualmente conocida con carácter exclusivo, ámbito mundial y hasta el paso de la obra para el dominio público.*
Cualquier otro trabajo derivado de esta actuación, podrá ser difundido en cualquier medio, remitiendo un ejemplar original a esta Dirección General.
- 9ª. *La presente resolución deberá estar disponible durante la actuación arqueológica por si fuera requerida por los Servicios de Seguridad del Estado, Ayuntamiento o Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid.*
- 10ª. *El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones expresadas en la presente autorización llevará aparejada la inmediata revocación de la misma así como la suspensión de la actuación, prevista en el art. 56.1 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, en su caso, incurrirá en la infracción prevista en el art. 60.5.a y sancionada en el art. 63 de la referida Ley."*

La presente RESOLUCIÓN no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá usted interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Cultura y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 8 de julio de 2008.

La Jefa de Área
de Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezábal

El arqueólogo titular de este permiso deberá comunicar a SEPRONA de la Guardia Civil (Sector Escultores, 10 28760 TRES CANTOS.- Madrid. Fax: 91 8073901), con antelación suficiente, el inicio y finalización de las intervenciones arqueológicas y paleontológicas autorizadas por esta Dirección General de Patrimonio Histórico.

Jorge Juan Vega Miguel C/San Crispín, nº 1, 2º D. 28011-MADRID



ARGEA CONSULTORES S.L

C/ San Crispín nº 1, 2º-D
28011 Madrid

Madrid, 14 de Noviembre de 2008

Expte.: 0129/03

El presente documento consta de:

- Informe de actuación.
- Dictamen de actuación

Tras la realización de ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS EN EL:

SECTOR SUR 7. "EL ARENAL" DE PINTO, MADRID.

Fdo: Jorge J. Vega y Miguel

Fdo: Roberto C. Menduiña García

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO, CONSEJERÍA DE
CULTURA Y TURISMO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Recibido el 03-04-09
REGISTRO DE SALIDA
Ref: 12/023860.9/09 Fecha: 03/04/2009 10:36
Consejería de Cultura, Deporte y Turismo
Registro C. Cultura, Deporte y Turismo
Destino: D. Jorge Vega Miguel

EXPTE.: 0129/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector SUR-7 `El Arenal` en Pinto.

INTERESADO.: Junta de Compensación Sector 7 `El Arenal`

D. Victorino Fernández Álvarez

De orden del Ilmo Sr. Director General de Patrimonio Histórico, adjunto remito fotocopia de la **RESOLUCIÓN** que, con esta misma fecha se envía a Junta de Compensación Sector 7 `El Arenal`, relativa al asunto de referencia para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 30 de marzo de 2009.

La Jefa de Área de
Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezabal.



EXPTE.: 0129/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector SUR-7 'El Arenal' en Pinto.

INTERESADO.: Junta de Compensación Sector 7 'El Arenal'
D. Victorino Fernández Álvarez
C/Getafe nº 2
28320-Pinto (Madrid)

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

Examinado el expediente relativo a las actuaciones arqueológicas realizadas en el ámbito del Sector 7 "El Arenal", en Pinto, promovido la Junta de Compensación Sector 7 "El Arenal", previo informe de los Técnicos Arqueólogos de esta Dirección General de Patrimonio Histórico, se hace constar lo siguiente:

- 1.- Que con fecha 8 de julio de 2008 se resolvió por esta Dirección General la realización de actuaciones previas para el proyecto de referencia, informándose que en las fases previas de actuación arqueológica se identificaron 4 enclaves arqueológicos de época prehistórica (Calcolítico, Edad del Bronce y Edad del Hierro) afectados por el proyecto urbanístico. Asimismo, la zona de actuación está dentro de una Zona de Protección Arqueológica A, del P.G.O.U. de Pinto, y según lo establecido en los artículos 8 y 41 de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- 2.- Que por el arqueólogo encargado de las citadas actuaciones, se ha presentado informe comprensivo de las mismas.

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

"1º Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector Sur 7 "El Arenal", en Pinto, promovido por la Junta de Compensación S-7 "El Arenal", conforme a lo establecido en la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, con las siguientes prescripciones:

a) *De forma previa a la ejecución de proyecto de urbanización deberán realizarse las siguientes actuaciones arqueológicas:*

a.1. Protección del área de los yacimiento arqueológicos "Cerro Pereda I" y "Fábrica Isesa" mediante malla geotéxtil poliéster, tongadas de grava y tierra proveniente del desbroce del yacimiento con una altura mínima de 1 m. En estas área, que quedarán como reserva arqueológica, no se podrá realizar acciones, obras o ajardinamiento que impliquen desbroces o movimientos de tierra que puedan alterar el registro arqueológico a excepción de las derivadas de actuaciones arqueológicas para la investigación o puesta en valor de los yacimientos.

EXPTE.: 0129/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector SUR-7 `El Arenal` en Pinto.

a.2. En el caso del Yacimiento "Fábrica Isesa", la entidad promotora presentará para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico, una propuesta de uso y sistema constructivo compatibles con la conservación y protección del yacimiento y con eventuales intervenciones de investigación y musealización de este yacimiento.

Se presentará Informe de las actuaciones de protección de estos yacimientos, incluyendo reportaje fotográfico, planimetrías, secciones, etc. con indicación de la cota del nivel arqueológico y de la cota final de enterramiento de las estructuras.

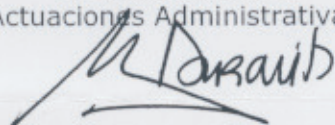
b) En fase de ejecución de obras se realizará un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra.

2º En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

3º Esta autorización no exime a Junta de Compensación Sector 7 `El Arenal` de solicitar la correspondiente licencia municipal y cuantas otras autorizaciones sean requeridas por la legislación sectorial".

La presente **RESOLUCIÓN** no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá Vd. interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Cultura, Deporte y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Madrid, a 30 de marzo de 2009.
La Jefa de Área de
Actuaciones Administrativas,



Fdo.: Alicia Durántez de Irezabal.

Dirección General de Suelo.

Este Organismo emitió informe de aceptación de la reserva de suelo para redes supramunicipales y de la monetización de VIS, con el correspondiente informe de valoración de las mismas.

Así mismo se incluye la aceptación de la valoración por parte de la Junta de Compensación del Sector S-7.

Dirección General de Suelo
Servicio de Valoraciones y Patrimonio
c/. Maudes 51, 5º 28003-Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/637413.9/06 Fecha: 06/11/2006 12:09

Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Presidente de la Comisión Gestora del S.

Habiéndose mantenido reunión el día 2 de noviembre de 2006 en esta Dirección General relativa al Plan Parcial del Sector S-7 en el que se solicita nuevamente la emisión del correspondiente informe, de conformidad con el artículo 57 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, adjunto le remito informe actualizado de valoración sobre la monetización de las cesiones para redes públicas supramunicipales en el citado sector, en el que se señala que el valor unitario por metro cuadrado de superficie de cesión supramunicipal es el de 68,78 €/m²s., por lo que el valor de los 34.100,60 m² de suelo neto de cesión a monetizar, asciende a la cantidad de 781.900 euros lo que le comunico a fin de que preste su conformidad, en su caso, a la valoración efectuada, al objeto de redactar el texto inicial del correspondiente Convenio de monetización.

Así mismo, es necesario que aporte ante esta Dirección General la siguiente documentación:

1. Certificación del Ayuntamiento en el que se certifique la imposibilidad de materializar en el propio Sector la cesión de suelo para redes supramunicipales o en cualquier otra ubicación del mismo área de reparto o en cualquier otro suelo del término municipal.
2. Escritura de Constitución de la Comisión Gestora, porcentajes y títulos de propiedad. Certificado acreditativo de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
3. Poderes de representación de la persona que firmará el Convenio.

Madrid, 06 de Noviembre de 2006
EL JEFE DE ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Javier de Lama Noriega Mingo

SR.D. VICTORIANO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN GESTORA DEL SECTOR -7 "EL ARENAL" DE
PINTO
C/ Getafe, 2.- 28320 Pinto (Madrid)



INFORME ACTUALIZADO DE VALORACIÓN SOBRE LA MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES PARA REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES EN EL SECTOR S-7 "EL ARENAL" DEL MUNICIPIO DE PINTO (MADRID)

Criterios de Valoración

De acuerdo con el artículo 91.3 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, debe cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso para el sistema de redes públicas supramunicipales. Por ello se parte del 100 % de la edificabilidad contemplada para el sector (100 % del aprovechamiento lucrativo) sin descontar el 10% del aprovechamiento de cesión lucrativa obligatoria al Ayuntamiento.

El artículo 95 de la Ley del Suelo establece la obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución de costear o en su caso ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios que sean objeto de cesión obligatoria, debiendo estar las obras ejecutadas de acuerdo con las determinaciones contempladas en el artículo 97 de la Ley del Suelo y es por ello por lo que las cesiones supramunicipales se han de ceder ya urbanizadas.

La Ley del Suelo establece un límite mínimo para los terrenos de cesión supramunicipal que deben destinarse a viviendas públicas o de integración (1/3) pero no un límite máximo, por lo que se considera a efectos de valoración el criterio objetivo de que todos los terrenos podrían estar afectados a viviendas públicas y en consecuencia asignar el aprovechamiento del sector al suelo bruto de cesión para redes supramunicipales

Los terrenos dotacionales que tengan necesidad de monetizarse al ser imposible su cesión gratuita en el sector tienen un aprovechamiento urbanístico real al tener una edificabilidad determinada en la ordenanza de zona, por lo que la valoración de estos terrenos ha de asimilarse al valor de reposición, es decir, al valor de los terrenos urbanizables urbanizados o ya urbanos que la administración tendría que adquirir en otro sector para el cumplimiento de los mismos fines previstos en el artículo 36 de la Ley del suelo.

*Procedimiento de Valoración*

La valoración que se ha realizado para las cesiones de las redes públicas supramunicipales que se deben realizar en el Sector S-7 "El Arenal" del municipio de Pinto de acuerdo con el artículo 91 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid ha partido de los siguientes criterios:

1. Las cesiones supramunicipales se consideran cesiones de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 91.1 y 91.4 como las redes públicas locales y generales.
2. Las cesiones de superficie se producen sobre el 100% del aprovechamiento del sector, sin descontar el 10% de cesión municipal pues la Ley se refiere a los 20 m² por 100 m² edificables de cualquier uso.
3. En cuanto que la Ley establece que "al menos la tercera parte" estará destinado a viviendas públicas o de integración, la cesión para viviendas públicas puede alcanzar el 100 % de la cesión supramunicipal por lo que resulta adecuado y razonable partir de un criterio de valoración que considere las viviendas VIS para la totalidad de las cesiones que se deban valorar.
4. Consideramos que el suelo finalista urbanizado está destinado a viviendas públicas o de integración social, equiparándolo en consecuencia al suelo para viviendas de protección de régimen especial cuyo módulo tiene un valor de acuerdo con la zona B del municipio de Pinto de 911,17 €/m²u, es decir 728,94 €/m²cVIS.
5. Tomamos el coeficiente de aprovechamiento del sector para el uso característico Industrial de 0,3886 m²cIND/m²s sobre la superficie de suelo del sector 532.822 m²s con lo que obtenemos la superficie edificable máxima de 207.076 m²cIND del uso característico y aplicando el ratio de cesión de suelo para redes supramunicipales de 0,20 m²s/m²c sobre la superficie total edificable del sector para todos los usos (170.341 m²c) obtenemos la superficie bruta de cesión a monetizar de 34.100,60 m²s y como se justifica una cesión previa de 22.734,00 m²s ha de monetizarse 11.366,60 m²s en su totalidad. Asignando el aprovechamiento del sector para el uso característico de 0,3886 m²cIND/m²s sobre la superficie de cesión de 11.366,60 m²s, obtenemos la cuantificación de superficie edificable del uso característico de 4.417,52 m²cIND.
6. Aplicamos un coeficiente de homogeneización del 1,6188 m²cVIS/m²cIND que relaciona el valor de mercado del uso característico Industrial (IND) de 1.180 €/m²cIND obtenido mediante estudio de mercado en la zona y el de viviendas de integración social de 728,94 €/m²cVIS establecido por el módulo publicado de la zona B de Pinto en la Orden 2863/2004 de 15 de noviembre de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con lo que obtenemos la superficie edificable homogeneizada para viviendas de integración de 4.417,52 m²cVIS.
7. Para conseguir el valor de repercusión del suelo urbanizado de viviendas de integración social a aplicar sobre la superficie edificable de VIS obtenida anteriormente,



consideramos el módulo de viviendas VIS o de Régimen Especial en la zona de Pinto, y por tratarse de una promoción de menos de quinientas viviendas en el sector (Orden 1577/2005 de 16 de mayo de 2005 de la Consejería de de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establece el coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las Viviendas con Protección Pública) el valor de repercusión del suelo urbanizado puede alcanzar el 15% del módulo de viviendas para Régimen Especial (728,94 €/m²cVIS), es decir 109,34 €/m²cVIS. Este valor unitario se multiplica por la superficie edificable homogeneizada de viviendas de integración social señalada en el punto anterior y obtenemos el valor total de monetización de 781.900 €.

8. El valor total en euros del punto anterior se divide por la superficie de suelo neto de cesión a monetizar de 11.366,60 m²s y obtenemos el valor unitario por metro cuadrado de superficie de cesión supramunicipal de 68,7893 €/m²s.
9. Como alternativa se facilitan también superficies edificables homogeneizadas para Viviendas con Protección Pública (VPPv) en otras zonas de la Comunidad de Madrid siguiendo el mismo criterio de homogeneización relacionando el módulo de cada zona con el de la Viviendas de Integración Social (VIS).

Conclusiones

Por todo ello según el informe previo y el cuadro adjunto el valor total actualizado de la monetización de las cesiones de las redes públicas supramunicipales que se deben realizar en el Sector S-7 "El Arenal" en el municipio de Pinto se estima en:

SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS EUROS(781.900 €)

Madrid, 26 de junio 2006

El Jefe de la Sección de Valoraciones

Fdo.: Fernando Zeledón Martínez



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO

| ESTUDIO ECONOMICO: CESIÓN SUELO REDES SUPRAMUNICIPALES SECTOR B-7 "EL ARENAL" (PINTO) 2008 | | | |
|--|------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Condiciones urbanísticas: | | VmIND | 1.180 €/m2cIND |
| Clase de suelo | urbanizable | uso característico | Industrial |
| Grado de desarrollo | sectorizado urbanizado | sup. edific. característica | 207.076,00 m2cIND |
| Superficie del sector | 532.822,00 m2a | sup. suelo de cesión | 34.100,80 m2a |
| edificabilidad/aprovechamiento | 0,3886 m2cIND/m2a | sup. cesión materializada | 22.734,00 m2a |
| coef. homogeneización | 1,6188 m2cVIS/m2cIND | diferencia a monetarizar | 11.366,60 m2a |
| sup. edific. caract. a monetarizar | 4.417,52 m2cIND | sup. edific. VIS | 7.151,07 m2cVIS |
| Condiciones económicas: | | | |
| PRECIOS DE VENTA DE ZONA | | B | PINTO |
| Módulo VIS / Régimen Especial | 911,17 €/m2u | | 728,94 €/m2cVIS |
| Suelo urbanizado protegido | 15,00% | | 109,34 €/m2cVIS |
| Coste monetarización | | | |
| VALOR DEL SUELO Vm | | 88.7885 €/m2a | 781.000 € |
| EQUIVALENCIA USOS VPP EN VENTA | | | |
| coef. homogéneo Zona A | 0,8181 m2cVPPv/m2cVIS | sup. edific. VPPv equiv. de zona | 4.420,30 m2cVPPv |
| coef. homogéneo Zona B | 0,7212 m2cVPPv/m2cVIS | sup. edific. VPPv equiv. de zona | 5.157,02 m2cVPPv |
| coef. homogéneo Zona C | 0,7867 m2cVPPv/m2cVIS | sup. edific. VPPv equiv. de zona | 5.626,83 m2cVPPv |
| coef. homogéneo Zona D | 0,8654 m2cVPPv/m2cVIS | sup. edific. VPPv equiv. de zona | 6.188,41 m2cVPPv |
| EQUIVALENCIA USOS VPP EN ARRENDAMIENTO | | | |
| coef. homogéneo Zona A | 0,7714 m2cVPPa/m2cVIS | sup. edific. VPPa equiv. de zona | 5.516,52 m2cVPPa |
| coef. homogéneo Zona B | 0,9000 m2cVPPa/m2cVIS | sup. edific. VPPa equiv. de zona | 6.435,87 m2cVPPa |
| coef. homogéneo Zona C | 0,9818 m2cVPPa/m2cVIS | sup. edific. VPPa equiv. de zona | 7.021,07 m2cVPPa |
| coef. homogéneo Zona D | 1,0800 m2cVPPa/m2cVIS | sup. edific. VPPa equiv. de zona | 7.723,11 m2cVPPa |

Madrid, 26 de junio de 2006

El Jefe de la Sección de Valoraciones

Fdo.: Fernando Zeledón Martínez

**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO DE LA CONSEJERÍA
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
LA COMUNIDAD DE MADRID**

ASUNTO: MANIFESTACIÓN DE LA CONFORMIDAD CON LA VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN RELATIVA A LAS VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL SECTOR 7 “EL ARENAL”

D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ con D.N.I. nº 2058012-H, actuando en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 7 “EL ARENAL”**, con domicilio social en Pinto, calle Getafe, nº 2 y provista de CIF nº 83.467.829-G, en su calidad de Presidente de la entidad, comparece, y como mejor proceda en derecho

EXPONE

I.- Que el día 6 de Noviembre de 2006, la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid emitió actualización del informe sobre la valoración correspondiente a la monetización de las cesiones de las Redes Públicas Supramunicipales destinadas a Viviendas de Integración Social que se deben realizar en el Sector 7 “El Arenal” de Pinto, con objeto de que la Junta de Compensación, prestase su conformidad a la misma.

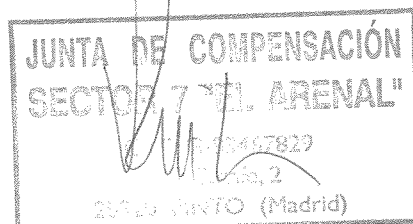
Por todo ello, a **V. I.**

SOLICITA

ÚNICO.- Que tenga por manifestada la conformidad con la valoración de la monetización de las Redes Públicas Supramunicipales, destinadas a Viviendas de Integración Social correspondientes al Sector 7 “El Arenal” de Pinto.

En Pinto, a 26 de enero de 2007

**PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN S-7 “EL ARENAL”
FDO. D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ**



Confederación Hidrográfica del Tajo.

El Organismo de Cuenca emite informe al Plan Parcial, haciendo ya referencia al PEI de Colectores de la Cuenca, en tramitación, e indicando la idoneidad de éste.

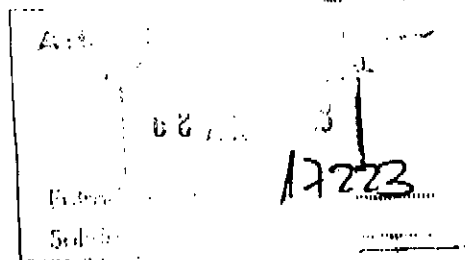
Así mismo muestra su conformidad con el dimensionamiento de los colectores planteados y el punto de vertido, e indica que los cálculos deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización.

Igualmente indica que no concederá permiso de vertido para el Proyecto de Urbanización hasta que no se terminen las obras de acondicionamiento del arroyo de Los Prados, actualmente en ejecución.



MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

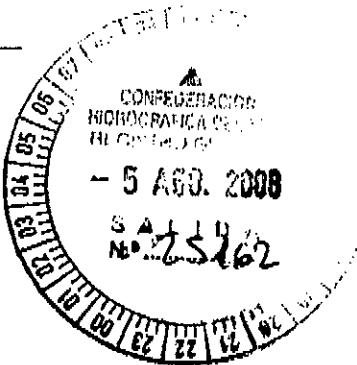


O F I C I O

S/REF.
N/REF. 116.705/06 AFV/MR PROYECTO: 3.728- MADRID
FECHA 22 de Julio de 2008
ASUNTO **INFORME COMPLEMENTARIO SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 "EL ARENAL", EN T.M. DE PINTO (MADRID)**

**AYUNTAMIENTO DE PINTO
PLAZA DE LA CONSTITUCION, 1
28320 – PINTO
MADRID**

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.
Y N° EXPEDIENTE (N/REF.)



En contestación a los escritos del **AYUNTAMIENTO DE PINTO**, de fechas 28 de Septiembre de 2007, 15 de Enero de 2008, 21 de Febrero de 2008 y 14 de Mayo de 2008, con entradas en este Organismo los días 11 de Octubre de 2007, 18 de Enero de 2008, 29 de Febrero de 2008 y 21 de Mayo de 2008 respectivamente, por los que se da traslado de documentación relativa al **PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 "EL ARENAL", EN T.M. DE PINTO (MADRID)**, se informa lo siguiente:

Analizada la documentación que se aporta y los antecedentes que obran en este Organismo, se observa que ésta se genera como contestación al Informe emitido con fecha 10 de Julio de 2006.

En este sentido cabe indicar que en los documentos aportados se recogen en parte, tanto las consideraciones realizadas en el Informe citado de fecha 10 de Julio de 2006 como las realizadas en el informe correspondiente al expediente de ref. 116.573/06, relativo al Plan Parcial del Sector S-10 "La Mechina", en T.M. de Pinto (Madrid), de fecha 14 de Marzo de 2007.

El Sector S-7 "El Arenal" queda englobado dentro del Plan Especial de Infraestructuras de la Cuenca Este de Pinto. Este Plan recoge una solución conjunta de saneamiento tanto de aguas pluviales como de aguas residuales, de varios desarrollos dentro de la Cuenca Este de Pinto, en concreto del Sector S-10 "La Mechina", Sector S-7 "El Arenal", S-6 "El Manto" y Unidad de Ejecución UE- 42.

Para la red de saneamiento de aguas residuales, se dispondrá de un Colector General de Saneamiento de Aguas Residuales, que se inicia en una Estación de Bombeo de Aguas Residuales en el Sector S- 10 "La Mechina" y que recogerá a lo largo de su longitud las aguas residuales generadas en los Sectores S-10 "La Mechina", S-7 "El Arenal", UE-42 y S- 6 "El Manto".

...//...

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 – MADRID
TEL. 91 536 06 00
FAX 91 470 03 04



Ref.: 116.705/06

2.-

Una vez ha recogido todas estas aguas residuales, entroncará con el "Emisario A-7 Parla- Pinto" gestionado por el Canal de Isabel II. En la documentación técnica se indica que está previsto un nuevo ramal que recoja las aguas residuales de Parla, que actualmente las conduce el "Emisario A-7 Parla- Pinto" de manera que dicho emisario solo conduzca las del T.M. de Pinto y por tanto tenga capacidad para conducir las aguas residuales de este T.M., este emisario conectará en la arqueta de reunión con el Ramal Mancomunado que lleva las aguas hasta la nueva EDAR Cuenca Baja del Culebro, eliminando la conexión con la EDAR "Madrid Sur", actualmente saturada.

Según se indica en el "Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" en el término municipal de Pinto", emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid":

1. *La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito del Plan Parcial del Sector S-7 "El Arenal" en el término municipal de Pinto, queda garantizada con la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro. En caso de que el Sector se desarrollara antes que la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja, los vertidos generados se podrán depurar transitoriamente en esta EDAR, hasta la entrada en servicio de su ampliación.*
(...)
3. *De acuerdo con lo informado por Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de 1.257 m³/día (...)*

Según la documentación técnica aportada el caudal medio de vertido del Sector S-7 "El Arenal" será de 1.896 m³/día, dato que excede de lo informado por el Canal de Isabel II, por lo que en el proyecto de urbanización que se desarrolle deberá subsanarse dicha discordancia. Asimismo, dicho proyecto deberá tener en consideración que la ejecución del Sector quedará condicionada al desarrollo de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales descritas en los párrafos anteriores y que han sido indicadas tanto en el Informe citado de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio como en la documentación técnica aportada.

Con respecto a la red de saneamiento de aguas pluviales del Sector, tras la remodelación de la topografía del mismo, las aguas pluviales que actualmente se ven dirigidas hacia el margen de la A-4 se verán redirigidas hacia el interior del propio Sector y serán recogidas por los colectores de saneamiento de aguas pluviales del Sector dimensionados para un periodo de retorno de 500 años, solucionándose así los problemas de inundación del Sector y de la A-4.

...//...



Ref: 116.705/06

3.-

Esta red desaguará sus aguas en un Colector General de Saneamiento de Aguas Pluviales, que se inicia en una Estación de Bombeo de Aguas Pluviales situada en el Sector S-10 "La Mechina" y que recogerá a lo largo de su longitud las aguas pluviales generadas en los Sectores S-10 "La Mechina", S-7 "El Arenal", UE- 42 y S- 6 "El Manto" hasta un tanque de tormentas situado en el Sector S-6 "El Manto" para finalmente aliviarlas al cauce del arroyo de los Prados.

El dimensionamiento del Colector General de Aguas Pluviales del Plan Especial de Infraestructuras se hará igualmente para periodos de retorno de 500 años.

El vertido desde el tanque de tormentas proyectado en el Sector S-6 "El Arenal", será constante, de $1 \text{ m}^3/\text{s}$, en un punto del arroyo de los Prados, por lo que se adjunta un estudio hidrológico e hidráulico del arroyo de los Prados y del arroyo Culebro.

El arroyo de los Prados nace aguas arriba del núcleo urbano de Pinto, posteriormente cruza el mismo en dirección SO- NE entubado por medio de un tubo de hormigón de 800 mm de diámetro hasta las proximidades del polígono industrial Las Arenas, a partir de donde discurre a cielo abierto, se indica en la documentación técnica aportada que a 600 m de donde vuelve a discurrir a cielo abierto, se encuentra acondicionado hasta su desembocadura en el arroyo Culebro, con objeto de asumir el vertido de aguas pluviales procedentes del Sector S-8 "La Tenería II".

En el estudio hidrológico e hidráulico presentado, se han analizado tres subcuencas pertenecientes a la cuenca del arroyo de los Prados, sin embargo no se ha considerado la totalidad de la cuenca receptora del mismo, ya que deben tenerse en cuenta las aportaciones que recibirá el entubado a lo largo de su longitud, además de que las aguas de escorrentía que no puedan incorporarse al entubado se incorporarán en el punto más bajo en el que lo puedan hacer, que será en este caso, la desembocadura de dicho entubamiento, coincidente con el inicio de la subcuenca 2. Asimismo, los planos en los que se representa el cauce en planta no tienen la suficiente claridad para poder analizar las curvas de nivel del mismo y así analizar la topografía real y futura del cauce.

No obstante lo anterior, el análisis del punto de vertido de aguas pluviales al arroyo de los Prados, parte de la premisa de que dicho cauce se encuentra en la actualidad acondicionado de forma que es capaz de asumir los caudales de aguas pluviales procedentes del vertido del Sector S-8 "La Tenería II", y como consecuencia de este acondicionamiento, el cauce es capaz de asumir también los vertidos procedentes del tanque de tormentas proyectado en el Sector S-6.

Sin embargo, con fecha 7 de julio de 2008 se efectuó, por parte de técnicos de este Organismo, reconocimiento sobre el terreno del arroyo de los Prados, observándose que las obras de acondicionamiento de dicho arroyo, a las que se hace referencia en la documentación aportada, y que son fundamentales para justificar la capacidad del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales que se verterán en él, no están finalizadas, y que algunas de las características de las ya realizadas no coinciden con aquellas que se autorizaron en el expediente de referencia 115.221/04, relativo a la autorización de las obras de colector de



Ref.: 116.705/06

4.-

aguas pluviales del Sector S-8 La Tenería II y adecuación del cauce del arroyo de los Prados en este tramo, por lo que se significa que la situación actual del cauce no se corresponde con la situación actual que se ha estudiado en la documentación que se presenta, luego dicho cauce en la situación actual, se encuentra en una situación crítica en cuanto a su capacidad de desagüe, por lo que cualquier vertido que se produzca en el mismo se considerará desfavorable en las condiciones en las que actualmente se encuentra.

ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO en virtud de las competencias que tiene otorgadas, una vez examinada la documentación aportada y a propuesta de los Servicios Técnicos de este Organismo, pone en su conocimiento que, por una parte se han resuelto los problemas de inundación del Sector y de la carretera A-4 mediante una solución de saneamiento conjunta con los Sectores S-10 "La Mechina", UE-42 y S- 6 "El Manto", pero sin embargo y tal y como ha quedado explicado en el presente informe, dado que el acondicionamiento del arroyo de los Prados es una hipótesis de partida en el análisis de la capacidad de desagüe del cauce y una condición necesaria para que dicho cauce sea capaz de asumir los vertidos de aguas pluviales que en él se producen, puesto que no se ha producido este acondicionamiento de la forma en la que estaba autorizado y dada la situación ya de por sí crítica del cauce, cabe destacar que, en el aspecto del vertido de aguas pluviales al cauce del arroyo de los Prados este informe debe considerarse desfavorable.

EL COMISARIO DE AGUAS,

Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco

Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial.



MINISTERIO DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

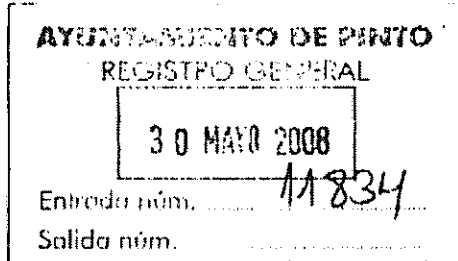
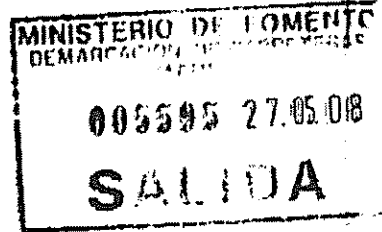
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Madrid, 27 de mayo de 2008

PLANEAMIENTO

N/R: PAU Pinto

5.440 - 21/05/08



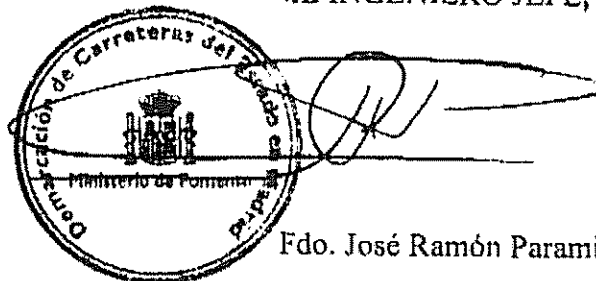
AYUNTAMIENTO DE PINTO
Plaza de la Constitución, nº 1
28320 - Pinto (MADRID)

ASUNTO: Documento complementario al Plan Parcial del Sector SUR-7 "El Arenal" del P.G.O.U. de Pinto

INTERESADO: Ayuntamiento de Pinto (Madrid)

Adjunto se remite copia de la resolución del Director General de Carreteras, de fecha 6 de mayo de 2008, referente al tema reseñado en el asunto.

EL INGENIERO JEFE,



Fdo. José Ramón Paramio Fernández



MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO DE FOMENTO
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
MADRID
21 05 08 005440
ENTRADA

MINISTERIO DE FOMENTO
REGISTRO GENERAL
035522 12 05 2008
07 CENTRO DE SALIDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN
SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Planearial (Dres)

O F I C I O

S/REF.
N/REF. PU-M-2320.1
FECHA 12/05/08
ASUNTO

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

Documentación Complementaria al Plan Parcial del Sector SUR-7 "El Arenal" del P.G.O.U. de Pinto (Madrid).

Interesado: Ayuntamiento de Pinto.

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 6.5.08, ha resuelto lo siguiente:

- I. Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector 7 "El Arenal" del término municipal de Pinto (Madrid), según la documentación presentada el 10.10.07 y los planos del 3.3.08 en lo referente a su afección a la autovía A-4, con la siguiente prescripción:
 - Cualquier solución de accesos al viario estatal deberá ser autorizada, previamente por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, debiendo ser compatible con el proyecto 47-M-12360, para lo cual deberá aportarse toda la documentación oportuna, incluyendo el correspondiente estudio de tráfico que permita juzgar los efectos que producirán estos nuevos accesos sobre los niveles de servicio de la A-4 en el año 2028, según la normativa vigente.

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

EL INGENIERO DE CAMINOS,
CANALES Y PUERTOS DEL ESTADO,

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

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

Documento II.- Organización y Gestión de la Ejecución

Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.

1 Condiciones de ejecución del Plan.

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

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

1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

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

1.2 Cesiones obligatorias.

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

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

1.3 Proyectos de Urbanización.

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

1.4 Desarrollo de Planeamiento.

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

1.5 Ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

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

Correrá a cargo de la Junta de Compensación del Sector las obras de urbanización de acondicionamiento del acceso al Sector desde el Camino de San Antón.

1.6 Plazos de ejecución de las obras.

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

2 Ejercicio de la facultad de edificación.

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

3 Proyecto de Urbanización.

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

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

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

4 Plan de Etapas.

La ejecución del presente Plan Parcial Sector S-7 "El Arenal" del Suelo Urbanizable se desarrolla en una única Etapa.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

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

5. Evaluación Económica.

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

5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica

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

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

5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial

URBANIZACIÓN INTERIOR.

Presupuesto de Ejecución Material (descontados gastos propios del PEI).

| Resumen | P.E.M. € | % |
|--|------------------------|---------------|
| Demoliciones | 70.744,43 € | 1,0 |
| Movimiento de Tierras y Pavimentación | 3.112.755,08 € | 44,0 |
| Red de Abastecimiento de Agua | 495.211,04 € | 7,0 |
| Red de Saneamiento. Aguas Residuales y Pluviales | 565.955,47 € | 8,0 |
| Red Eléctrica. Media y Baja Tensión | 1.061.166,50 € | 15,0 |
| Red de Alumbrado Público | 389.094,38 € | 5,5 |
| Red de Telefonía | 282.977,73 € | 4,0 |
| Red de Gas | 282.977,73 € | 4,0 |
| Jardinería y Mobiliario Urbano | 565.955,47 € | 8,0 |
| Red de Riego | 106.116,65 € | 1,5 |
| Señalización | 35.372,22 € | 0,5 |
| Seguridad y Salud | 106.116,65 € | 1,5 |
| TOTAL PEM | 7.074.443,36 € | 100,00 |
| 13% Gastos Generales..... | 919.677,64 € | |
| 6% Beneficio Industrial..... | 424.466,60 € | |
| Gastos de Planeamiento y Gestión..... | 485.901,00 € | |
| Total Gastos Urbanización..... | 8.904.488,60 € | |
| 16% I.V.A..... | 1.424.718,10 € | |
| TOTAL PEC (IVA incluido) | 10.329.206,70 € | |

COSTES DEL PROYECTO DE ACCESOS DEL SECTOR S-7 (costes estimados)

| | |
|--|---------------------|
| CAPÍTULO 01. MOVIMIENTO DE TIERRAS | 64.802,56 € |
| CAPÍTULO 02. DRENAJE | 44.786,90 € |
| CAPÍTULO 03. FIRMES | 129.496,03 € |
| CAPÍTULO 04. ESTRUCTURAS | 195.000,00 € |
| CAPÍTULO 05. SENALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSAS | 53.837,26 € |
| CAPÍTULO 06. ORDENACIÓN ECOLÓGICA, ESTÉTICA Y PAISAJÍSTICA | 41.468,32 € |
| CAPÍTULO 07. OBRAS COMPLEMENTARIAS | 83.172,50 € |
| CAPÍTULO 08. SEGURIDAD Y SALUD | 10.000,00 € |
| CAPÍTULO 09. DESVÍOS E IMPREVISTOS (15% CAPÍTULOS) | 93.384,53 € |
| TOTAL P.E.M. | 715.948,10 € |
| GASTOS GENERALES (13% P.E.M.) | 93.073,25 € |
| BENEFICIO INDUSTRIAL (6% P.E.M.) | 42.956,89 € |
| Subtotal GG y BI | 136.030,14 € |
| TOTAL P.E.C. | 851.978,24 € |

COSTES DEL PEI DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CUENCA ESTE, REPERCUTIDOS AL S-7.

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

| SECTOR 7 "EL ARENAL" | Coste Económico del PEI en €(PEC) |
|--|--|
| Capitulo 01. Red viaria | 2.142.000,00 € |
| Capitulo 02. Red de abastecimiento de agua potable | 3.302.250,00 € |
| Capitulo 03. Red de saneamiento | 3.961.287,45 € |
| Capitulo 04. Red de gas | 101.150,00 € |
| Capitulo 05. Servicios afectados | 446.226,92 € |
| Capitulo 06. Seguridad y salud | 152.858,48 € |
| Capitulo 07. Otros costes inherentes a la obra | 151.807,50 € |
| Capitulo 08. Otros costes | 458.866,77 € |
| TOTAL | 10.716.447,12 € |

5.3. Otras obligaciones económicas

COSTES DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO DESDE EL CAMINO DE SAN ANTÓN.

| | |
|--|-----------------|
| - Costes acondicionamiento acceso Camino de San Antón..... | 80.00 € |
| Total | 80.000 € |

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO

| | |
|---|------------------|
| - Cargas urbanísticas complementarias | 527.221 € |
| Total | 527.221 € |

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE LA ADENDA DEL CONVENIO URBANÍSTICO

| | |
|---|---------------------|
| - Cargas urbanísticas complementarias | 666.027,50 € |
| Total | 666.027,50 € |

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

| | |
|---|---------------------|
| - Coste de urbanización del Plan Parcial (incluidos accesos y PEI)..... | 21.897.632 € |
| - Otras obligaciones económicas | 1.273.249 € |
| Total Ejecución Urbanización..... | 23.170.881 € |

5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados

Según los costes estimativos de las obras de urbanización del sector, estos ascienden a un total de 23.170.881 € (IVA e impuestos incluidos), según esto se tienen las siguientes repercusiones, según los parámetros más importantes de la actuación:

Repercusión sobre la superficie bruta del Sector: (S=532.822 m²s) 43,49 €/m²s.

Repercusión sobre la superficie edificable máxima: (Sc=170.503 m²c) 135,90 €/m²c.

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

6 Informe de Sostenibilidad Económica.

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

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

El desarrollo de esta actuación urbanística, prevé la construcción de 170.503 m²c de usos comerciales e industriales, correspondiendo la ejecución de las infraestructuras y conexiones exteriores a los promotores del Sector, por lo que su ejecución o ampliación no supondrá coste para el Ayuntamiento.

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

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

- Mantenimiento de zonas verdes: 6 €/m² de zona verde; 6 x 65.441 = 392.646 €
- Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos: 0,5 €/m² de viario; 0,5 x 73.063 = 36.532 €
- Manteniendo del alumbrado público: 5% de la partida de ejecución del alumbrado; 5% de 389.094 = 19.455 €
- Gasto de alumbrado público: 10 €/punto de luz; 10 x 184 = 1.840 €
- Limpieza viaria: 2 €/m² de viario; 2 x 73.063 = 146.126 €
- Recogida de basura: 0,1 €/m²c; 0,1 x 170.503 = 17.050 €
- Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento/saneamiento): a cargo del CYII.

Por tanto, la previsión total de gasto anual ascendería a 613.649 €

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

Tal como se comentaba con anterioridad, el desarrollo de esta actuación urbanística supondría la construcción de 170.503 m²c de uso industrial y terciario, que se distribuirían, según una parcelación orientativa, en 62 parcelas lucrativas.

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

- IBI de las parcelas (basado en la ordenanza fiscal 1.2 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto). Se estima una media de 1,10% del valor del bien inmueble, con un valor catastral medio de 1.500.000 € Dado que son 62 parcelas, el total es de 93.000.000 € por lo que el ingreso municipal por IBI será de: 1,10% de 93.000.000 = 1.023.000 €
- Tasa municipal de recogida y tratamiento de residuos sólidos: 156,26 €/contenedor grande; suponiendo una media de 2 contenedores por parcela: 156,26 x 2 x 62 = 19.376 €
- A esto habría que añadir el IAE de las actividades industriales que se desarrollen en las parcelas resultantes, en base a la ordenanza fiscal 1.1 de la Concejalía de Hacienda del Ayto. de Pinto.

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

- Tasas de licencias urbanística y de obras: 3,20% del presupuesto calculado a partir de un módulo de 260 €/m²c de acuerdo a la ordenanza reguladora municipal. Por tanto, la ejecución de los 170.503 m²c supondrán un presupuesto total de 44.330.780 € Por tanto el ingreso municipal será de: 3,20% x 44.330.780 = 1.418.585 €
- Tasa de conexión a red de alcantarillado: 1.953,29 €/parcela; 1.953,29 x 62 = 121.104 €
- A esto habría que añadir las tasas de obtención de las licencias de actividad de los distintos usos.

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

Ingresos anuales: 1.042.376 €+ IAE.

Gastos anuales: 613.649 €

Ingresos - Gastos = 428.727 €+ IAE.

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

En Pinto, Julio de 2009

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

LA PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 7 "EL ARENAL"

Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito y Adenda.



CONVENIO URBANISTICO S- 7 "EL ARENAL" DEL PLAN GENERAL DE PINTO

En Pinto a 10 de Diciembre de 2003.

REUNIDOS:

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

De otra: **D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ**, con DNI nº 2058012 H, mayor de edad y con domicilio a efectos de citaciones, notificaciones y requerimientos en la calle Getafe Nr. 2 de PINTO (Madrid)

INTERVIENEN:

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

D. Victorino Fernández Álvarez, en su calidad de Presidente de la COMISION GESTORA S-7 "EL ARENAL" de PINTO con CIF G-83467829 y domicilio social en PINTO (Madrid) C/Getafe Nr. 2 Constituida mediante Acta Notarial otorgada por el Notario de Pinto, D. Miguel Rubio Otaño, con fecha de 11 de noviembre de 2002 y número 4145 de su protocolo. (Anexo nº.1).

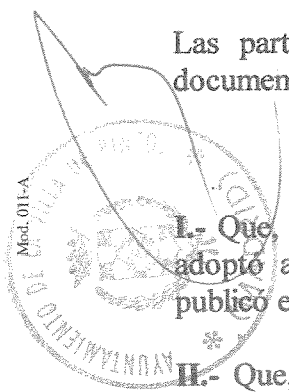
Las facultades de actuación del citado, procede del acuerdo quinto de la escritura de constitución antes citada, y del expreso apoderamiento otorgado en la Asamblea General de la Comisión Gestora en fecha 26 de Noviembre de 2003, cuya certificación se anexa como nº. 2

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

EXPONEN:

I.- Que, por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, el 25 de Abril de 2.002 se adoptó acuerdo de **Aprobación Definitiva** del Plan General de Ordenación de Pinto, y se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 1 de Noviembre de 2002.

II.- Que, dentro del documento de P.G.O.U. se encuentra al ámbito denominado Sector 7 "El Arenal", con una extensión superficial de 527.221 metros cuadrados (comprendiendo los Sistemas Generales), que clasifica el suelo comprendido por dicho ámbito de urbanizable con determinaciones de desarrollo y uso global de actividades económicas, siendo la iniciativa de planeamiento pública y el sistema de actuación el de ejecución forzosa. Se adjunta como





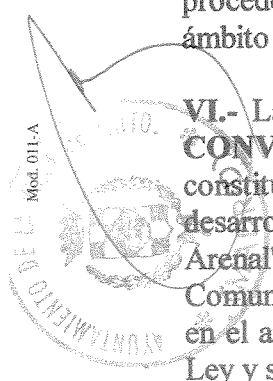
Documento N° 3, copia de las fichas resumen de ordenación y gestión y ficha de delimitación del ámbito.

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

IV.- Que, de conformidad con lo recogido en el Acta de Constitución de la Comisión Gestora del Sector 7 "El Arenal", así como del acta de adhesión posterior otorgada ante el citado Notario en fecha 28 de noviembre de 2002, bajo protocolo n° 4.448, (Documento n° 3), los constituyentes de la COMISIÓN GESTORA, son propietarios de terrenos con una superficie de 515.662 metros cuadrados, equivalente al 97,8076 % de la extensión total del Sector, y siendo la finalidad de la constitución de dicha Comisión Gestora la realización de la ejecución del Sector 7 "El Arenal", por el Sistema de Compensación a través de propuestas aceptables por el Ayuntamiento de Pinto, se encuentra debidamente acreditado la viabilidad de posibilitar el cambio de sistema de gestión del Sector referenciado.

V.- Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, ponderando los derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable, la facultad de la Administración en la elección del sistema de actuación, que ha de ser coherente con su política urbanística y, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este ámbito, entendiéndose que la Comisión Gestora creada permite alcanzar los objetivos previstos por la actuación, atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer y estimados los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión, el Ayuntamiento de Pinto considera beneficioso para los intereses del municipio, el proceder al cambio de sistema de gestión de ejecución forzosa, establecido en la P.G.O.U. para el ámbito S-7 "El Arenal", por el de Compensación.

VI.- La instrumentalización del cambio de sistema de gestión se debe efectuar a través de un **CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO** que constituye el marco general de programación de las acciones, de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha del Sector y garantizará la ejecución material del Sector 7 "El Arenal" de Pinto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se suscribe el presente Convenio que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247, con sujeción general a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2ª de la citada Ley y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes:





ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Los propietarios de terrenos situados en el ámbito S- 7 "El Arenal" del Plan General de Pinto, que suscriben este Convenio y representan el 97,8076 % de la superficie total, solicitan, y el Ayuntamiento de Pinto acepta, la elección del sistema de compensación para la ejecución del mencionado ámbito. Por consiguiente, la iniciativa de planeamiento será privada, el Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo del ámbito S- 7 "El Arenal", se ejecutará por el sistema de compensación, dándose por cumplido los requisitos exigidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la determinación del sistema de actuación, una vez sea ratificado el presente Convenio por el Pleno de esta Corporación.

SEGUNDA.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación estará constituido por los terrenos comprendidos dentro del Sector 7 "El Arenal" del Plan General de Pinto, que incluye los sistemas generales con una superficie total de 527.221 metros cuadrados.

TERCERA.- SOLICITUD DE INICIATIVA PRIVADA.

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

En el documento de Solicitud de iniciativa privada, se incluirá una propuesta de Bases y Estatutos de actuación para la futura Junta de Compensación. En las Bases y Estatutos se recogerán, además de las determinaciones generales a que se refiere el arto 167 del Reglamento de Gestión Urbanística y 108 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, las determinaciones específicas que se establecen en el presente Convenio.

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

Se presentará así mismo, Proyecto de Urbanización del Sector y en sus Sistemas Generales, cuyo procedimiento de tramitación y aprobación será paralelo al del Plan Parcial, con independencia de que se puedan producir aplazamientos en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de darse cualesquiera de las circunstancias que motiven dicho aplazamiento de conformidad al Art. 107.3 d) de la referida Ley Autonómica.





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

La ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización se efectuará en el plazo de 3 años a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, plazo de ejecución temporal que se determina conforme a lo exigido en el artículo 246.3.

El Ayuntamiento de Pinto se compromete a realizar los trámites correspondientes al procedimiento, conforme al Art. 59.4, con la mayor celeridad posible que permita reducir los plazos máximos recogidos en el Art. 63.3, ambos preceptos de la Ley 9/2001 Comunidad de Madrid, atendiendo siempre a los principios de legalidad y con sujeción a la ordenación territorial y urbanística.

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

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector 7 y Sistemas Generales adscritos.

Aprobados los Estatutos y Bases, los miembros de la Comisión Gestora, con los propietarios que hubieren manifestado su intención de incorporarse y con el Ayuntamiento de Pinto, constituirán la Junta de Compensación en el plazo de 2 meses desde la fecha que hubiere finalizado el plazo de un mes para solicitar la incorporación conforme al artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística. Al constituirse la Junta de Compensación quedará disuelta la Comisión Gestora. Los miembros de la Junta de Compensación se comprometen a ratificar todos los actos realizados por dicha Comisión y, en particular, los compromisos adquiridos mediante este Convenio Urbanístico, en la primera reunión de la Asamblea General de la Junta de Compensación.

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

QUINTA.- EMPRESAS URBANIZADORAS.

Podrán incorporarse empresas urbanizadoras en el acto de constitución de la Junta de Compensación, o en cualquier otro momento posterior, de acuerdo con los criterios que se establezcan en las Bases de Actuación. Dichas empresas quedarán sujetas a lo establecido en el



presente Convenio y habrán de respetar y asumir las obligaciones derivadas de los acuerdos que adopten la Comisión Gestora y, en su caso, la Junta de Compensación.

SEXTA.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ÉSTE SECTOR.

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

1.- Ambas partes convienen que la Comisión Gestora abonará el canon de 1 euro por metro cuadrado (1 euro/m²) de superficie bruta del Sector y Sistemas Generales adscritos, con el fin de que el Ayuntamiento lo destine a cubrir necesidades dotacionales de la población, pudiendo sugerir la Comisión Gestora, sin vinculación municipal, la finalidad específica de destino dotacional del mismo.

Siendo la superficie bruta del sector y sistemas generales adscritos de 527.221 metros cuadrados conforme a lo recogido en la correspondiente ficha del PGOU, la cantidad resultante es de 527.221 euros

2.- El Sector debe cumplir con todas las determinaciones señaladas por la ficha del PGOU para este Sector y, en particular, la conexión del viario con la UE.40- Norte colindante y los accesos desde la vía de servicio de la N-IV..

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

SÉPTIMA.- AVALES.

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

A los efectos de una estimación inicial de los costes de urbanización que se imputan a la Junta de Compensación, no podrán ser menor a la cantidad de 11.500.000 euros. Consecuentemente el aval a presentar con carácter previo al inicio de las obras será de 1.150.000 euros, o superior si así resultare de la aplicación del 10% del cálculo de las obras antes dichas y resultantes del propio proyecto de urbanización que se apruebe.

OCTAVA.- CESIONES DE SUELO.

a.- De carácter municipal:

La Junta de Compensación procederá a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pinto las superficies determinadas en la ficha del Sector incorporada en el P.G.O.U. determinando su



localización preferente y vinculante, conforme se recoge en la misma, siendo todo ello recogido en el Plan Parcial que se presente, conforme establece el artículo 48 .1 d) de la Ley 9/2001.

b.- De carácter supramunicipal:

Como señala el artículo 36.4 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. No existiendo a la fecha en nuestra comunidad, un Plan General Territorial, se estima que las cesiones de suelo para las redes supramunicipales se obtendrán en la medida y zona que viene determinada en la ficha de planeamiento del Sector.

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

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

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

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

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

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

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

[Firma manuscrita]
[Sello circular del Ayuntamiento de Pinto]
Med. Oficina LA VILLA DE PINTO.



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

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

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

25%.....el 2-Julio-2.005

25%.....el 2-October-2.005

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

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

DÉCIMA.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

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

En todo caso, el Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de 3 , meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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

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

Handwritten signature
Handwritten initials
Stamp: OFICINA DE PLANIFICACION URBANISTICA Mod. 011-A



UNDÉCIMA.- EXPROPIACIÓN DE TERRENOS NO INCORPORADOS.

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

DUODÉCIMA.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

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

Para que el Ayuntamiento de Pinto otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, se hubieren ejecutado las redes de infraestructuras básicas, así como el hormigonado del perímetro de la parcela sobre la que se iniciarán las obras y hormigonado del viario que dé acceso a la misma y se presente por la Junta de Compensación para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización del Sector". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrente que hubiesen de solicitarse y con las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de las obras de urbanización.

DECIMOTERCERA.- TRANSMISIÓN DE LOS TERRENOS.

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

DECIMOCUARTA.- FORMA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS ASUMIDAS POR LA COMISION GESTORA EN ESTE CONVENIO.

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

- 1.- Pago del canon de 1 E/m²s bruto del sector527.221 euros (estipulación 6^a.1) vencimiento de pago a los 30 días de la aprobación definitiva del Convenio

[Firma manuscrita]
[Sello circular del Ayuntamiento de Pinto]



2.-.- Importe de la monetización

La cantidad final resultante se abonará conforme al calendario de pago definido en la estipulación 9ª.

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

Con independencia de las facultades legales otorgadas al Ayuntamiento de Pinto establecidas en el art. 125 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, para formular la declaración de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes del convenido sistema de compensación, el retraso en 30 días en el pago de cualesquiera de los plazos citados dará lugar al devengo de intereses de demora que se establecen en el interés legal del dinero a favor del Ayuntamiento de Pinto.

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

DECIMOQUINTA.- TRAMITACIÓN DEL CONVENIO.

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

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

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

EL ALCALDE
D. Antonio Fernández González

EL PRESIDENTE
D. Victorino Fernández Alvarez

EL SECRETARIO

[Firma manuscrita del secretario]

[Firma manuscrita del presidente]





ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO EL 10 DE DICIEMBRE DE 2003

En Pinto, a 28 de Julio de 2006

REUNIDOS:

De una parte: **D. JUAN TENDERO SIELVA**, mayor de edad, con DNI nº 2.070.287-B y vecino de Pinto (Madrid)

De otra: **D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ**, mayor de edad, con DNI nº 2.058.012 y con domicilio, a efectos de notificaciones en calle Italia, nº 14-1º de Pinto (28320 Madrid).

INTERVIENEN:

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

D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, en su calidad de Presidente de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR - 7** de Pinto, con CIF nº G-83467829, con domicilio en la C/ Getafe, nº 2 de Pinto, constituida mediante Acta Notarial otorgada por el Notario D. Miguel Rubio Otaño, con fecha de 26 de enero de 2006, bajo el número 240 de protocolo, (**Documento I**).

Se halla facultado para la firma del presente convenio en virtud de la representación genérica que le atribuyen los Estatutos de la Junta de Compensación y, en concreto, en su art. 29 y, en virtud del acuerdo adoptado por la Asamblea de la Junta de fecha 20 de Julio de 2006. A los efectos acreditativos oportunos y como **Documento II** se une certificado de la parte dispositiva de dicho acuerdo asambleario.

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

EXPONEN:

I.- Que la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el día 25 de Abril de 2002 adoptó acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, publicándose dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 1 de noviembre de 2002 (BOCM nº 260).

II.- Que, dentro del suelo urbanizable del PGOU de Pinto se delimita un nuevo Sector denominado Sector-7 "El Arenal", con una superficie total determinada por el Plan General de 534.683 -m² si bien la superficie total resultante de la medición topográfica del Plan Parcial asciende a 532.822,-m² superficie que incluye los Sistemas Generales adscritos-, estableciendo como uso global de dicho Sector el industrial.



III.- Que con fecha 10 de diciembre de 2003, se suscribió un convenio urbanístico entre la, entonces, Comisión Gestora del Sector- 7, hoy Junta de Compensación-, y el Excmo. Ayuntamiento de Pinto, con el contenido y alcance que en el mismo se establecen.

IV.- Que, el 19 de julio de 2004 la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pinto adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector - 7 de Pinto, acuerdo que fue publicado el 22 de marzo de 2006 en el BOCM.

V.- Que el Plan Parcial incluye unas ordenanzas con la determinación de las tipologías edificatorias permitidas en cada una de ellas. A fin de posibilitar una mayor flexibilidad ante un mercado fluctuante, más sensible a los cambios de la coyuntura socioeconómica, facilitando así la más adecuada respuesta a las necesidades reales de tipologías que en la actualidad vienen siendo demandadas en este municipio, el Ayuntamiento de Pinto y la Junta de Compensación del Sector- 7, consideran beneficioso para los intereses del municipio y del Sector - 7, la introducción de un mecanismo que permita la tipología edificatoria de conjuntos integrados en las ordenanzas que se considere oportuno del Plan Parcial, lo cuál se instrumentaliza conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

Primera.- Objeto.

La presente Adenda tiene por objeto articular la flexibilización de las tipologías edificatorias, habilitando la posibilidad de desarrollar la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados en las ordenanzas contempladas en el Plan Parcial del Sector 7 "El Arenal"

Segunda.- Presupuestos para la aplicación de dicho procedimiento.

La posibilidad contemplada anteriormente exige el necesario y previo acuerdo por parte de la Asamblea de la Junta a cuyos efectos, la Junta de Compensación del Sector- 7 en sesión celebrada el 20 de Julio de 2006 adoptó acuerdo por el que se aprueba la suscripción de una Adenda al convenio urbanístico de fecha 10 de diciembre de 2003 al objeto de permitir la compatibilidad de la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados en las ordenanzas de todos los usos contemplados en el Plan Parcial del Sector y se faculta al Presidente para la firma de la presente Adenda.

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

Un montante total de 1,25 €/m² que se dividirá, a su vez, en dos:

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

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

AYUNTAMIENTO DE
PINTO
MADRID



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

Las obligaciones de carácter económico asumidas por la Junta de Compensación del Sector - 7 a través de la presente Adenda deberán de hacerse efectivas en los siguientes términos:

1º.- Canon previo y obligatorio de 0,55 €/m² de suelo bruto: que asciende a 532.822,-m²

El desembolso de este canon se realizará a través de un único pago por cuantía de 0,55 €/m² que, aplicado a la totalidad de la superficie bruta del Sector - 7, asciende a un montante total de 293.052,10 euros.

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

2º.- Canon de 0,7 €/ m² de suelo bruto (532.822,-m²) por razón de la liberalización de la tipología:

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

- Un primer pago, por el 50% del montante total establecido, esto es, de 0,35 €/m² de suelo bruto (186.487,70€) A LA INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN del Sector - 7.
- Un segundo pago, por el 50% del montante total establecido, esto es, de 0,35 €/m² de suelo bruto (186.487,70€) al AÑO desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación del Sector - 7.

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

Cuarta.- Procedimiento A SEGUIR.

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

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

Las disposiciones de la presente Adenda deberán incluirse en las ordenanzas del Plan parcial. Esta inclusión se realizará con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a través de una modificación de las ordenanzas, lo que se realizará introduciendo en



las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 7 "El Arenal" una condición singular que indique: *"Se permitirá la tipología edificatoria de Conjuntos Integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150 m², conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el artículo 8.2 del Plan General de Pinto"*.

Añadiéndose, a continuación, en cada una de las ordenanzas las condiciones recogidas específicamente en el Plan Parcial del sector 7 "El Arenal" para esta tipología en el resto de las ordenanzas.

Quinta.- Gastos de la adenda.

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

Sexta.- Jurisdicción

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

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

EL ALCALDE

D. JUAN TENDERO SIELVA

EL PRESIDENTE

D. VICTORINO FERNÁNDEZ ÁLVAREZ



EL SECRETARIO MUNICIPAL

D. ESTEBAN FERNÁNDEZ MATEOS

Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada

Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

- Plano nº 1 Situación y Emplazamiento..... S/E
- Plano nº 2 Catastral y Propiedades..... esc: 1/2.500
- Plano nº 3 Delimitación, Topográfico y Estado Actual..... esc: 1/2.500
- Plano nº 4 Ordenación Pormenorizada esc: 1/2.500
- Plano nº 5 Alineaciones y Rasantes..... esc: 1/2.500
- Plano nº 6 Red Viariaesc: 1/2.500-1/200
- Plano nº 7.1 Perfiles Longitudinales esc: 1/2.500-1/200
- Plano nº 7.2 Perfiles Longitudinalesesc: 1/2.500-1/200
- Plano nº 7.3 Perfiles Longitudinales esc: 1/2.500-1/200
- Plano nº 8.1 Esquema de Infraestructuras
Red de Abastecimiento de Agua General..... esc: 1/2.500
- Plano nº 8.2 Esquema de Infraestructuras
Red de Abastecimiento de Agua del Sector esc: 1/2.500
- Plano nº 9 Esquema de infraestructuras
Red de Saneamiento de Aguas Residuales esc: 1/2.500
- Plano nº 10 Esquema de Infraestructuras
Red de Saneamiento de Aguas Pluviales..... esc: 1/2.500
- Plano nº 11 Esquema de Infraestructuras
Red de Energía Eléctrica..... esc: 1/2.500
- Plano nº 12 Esquema de Infraestructuras
Red de Telefonía..... esc: 1/2.500
- Plano nº 13 Esquema de Infraestructuras
Alumbrado Público..... esc: 1/2.500
- Plano nº 14 Esquema de Infraestructuras. Red de Gas esc: 1/2.500

- Plano n° 15 Jardinería y Red de Riego..... esc: 1/2.500
- Plano n° 16 Plan de Etapas (Organización de la Ejecución) esc: 1/2500

En Pinto, Julio de 2009

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

LA PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 7 "EL ARENAL"

Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial

Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.

1 Generalidades.

1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.

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

1.2 Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan General de Pinto en el Sector S-7 “El Arenal”.

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

1.3 Ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-7 “El Arenal” del Plan General de Pinto.

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

1.4 Competencias e interpretaciones.

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

1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.

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

1.6 Inspección.

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

1.7 Régimen Jurídico.

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

1.8 Vinculación de documentos.

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

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

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

1.9 Terminología de conceptos.

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

2 Régimen Urbanístico del Suelo.

2.1 División del suelo.

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

a) Redes Públicas.

- Infraestructuras de Comunicación.
- Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados.
- Equipamientos sociales/Servicios.
- Servicios urbanos de accesos rodados.
- Servicios urbanos de infraestructuras.

b) Zonas Lucrativas.

- Zona de Actividades Económicas Escaparate.
- Zona de Actividades Económicas Conjuntos Integrados.
- Zona de Servicios Empresariales.
- Zona Industria Logística.
- Zona Hotelera.
- Zona Estación de Servicio.
- Zona Servicios de Infraestructuras.

2.2 Definición de calificaciones.

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

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

A) REDES PÚBLICAS.

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

2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones.

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

2.2.2 Red de parques, jardines, zonas verdes y espacios arbolados.

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

2.2.3 Red de equipamientos/servicios.

Son aquellas superficies que se califican en el Plan por corresponder a terrenos edificables de dominio público afectos a un servicio público y destinado a los diferentes equipamientos, dotaciones y servicios que demanda el nuevo desarrollo.

2.2.4 Red de servicios urbanos accesos rodados.

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

2.2.5 Red de servicios urbanos de infraestructuras.

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

B) ZONAS LUCRATIVAS.

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

2.2.6 Zona Actividades Económicas de Escaparate.

Corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a uso comercial, con una marcada ubicación preferencial y de escaparate.

2.2.7 Zona. Actividades Económicas en Conjuntos Integrados.

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

2.2.8 Zona de Servicios Empresariales.

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

2.2.9 Zona Industria Logística.

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

2.2.10 Zona Hotelera.

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

2.2.11. Zona Estación de Servicio.

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

2.2.12 Zona de Servicios de Infraestructura.

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

3 Normas de aplicación general.

3.1 Normas generales de uso.

Serán de aplicación las Normas Generales que regula el Plan General vigente en el Capítulo 6º de sus Normas Urbanísticas, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares del Plan Parcial si hubiese alguna contradicción.

3.2 Normas generales de urbanización.

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

3.3 Normas generales de edificación.

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

3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.

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

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

3.4.1 Cierre de parcelas y vallados.

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

3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano.

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

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

3.4.3 Espacios libres de parcelas.

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

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

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

3.4.4 Composición de la edificación.

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

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

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

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

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

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

3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios.

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

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

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

3.4.6 Ajardinamientos.

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

3.4.7 Condiciones Singulares.

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

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

3.5 Normas generales de protección del medio ambiente.

Las presentes determinaciones se incorporan a raíz del informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.

3.5.1 Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.

De acuerdo con el Estudio Acústico del presente Plan Parcial y el informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que, aunque no serán de obligado cumplimiento, si se tienen en cuenta, mejorarán la situación acústica en el interior del Sector:

- En el área reservada a la construcción de hotel, se ubicarán las zonas de descanso (dormitorios) en la parte más resguardada; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito, especialmente en la zona más cercana a la carretera A-4.

- La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por el futuro Sector, se limitará hasta un máximo de 50 km./hora.
- Sería conveniente que en las zonas verdes situadas al Este del Sector se plantasen árboles, preferiblemente de hoja perenne, para que ejerzan de amortiguador del ruido provocado por los desarrollos y no se provoquen molestias a la fauna del Parque Regional del Sureste.
- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas de las diferentes empresas.
- Establecer, si procede, en función del tipo de actividad que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores al permitido por la legislación vigente.
- Al conceder las licencias de actividades, se deberá favorecer que las actividades más ruidosas se sitúen en las zonas perimetrales del sector, para que de esta manera estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.

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

De acuerdo con el informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99 se proponen las siguientes medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable:

a) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:

Calibración frecuente de los medidores volumétricos.

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

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

b) Dispositivos para ahorrar agua:

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

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

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

- Revisar que estén totalmente cerradas las llaves de grifos y que no queden abiertas innecesariamente.
- Utilización de la ducha con preferencia al baño.
- Informar al personal de mantenimiento correspondiente sobre cualquier fuga o fallo en los inodoros, grifos y demás.
- Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
- Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.
- Reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines de ámbito municipal.
- Utilización de técnicas de riego por goteo y microaspersión frente a la utilización de la manguera.
- Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.

d) Zonas verdes:

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

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

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

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

4 Condiciones Particulares de las redes y zona.

4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones.

4.1.1 Ámbito de aplicación.

Esta condición se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada por tratarse de redes de comunicaciones y de accesos rodados generales, locales y supramunicipales definidas en los apartados 4.1 y 5.2 de estas Normas.

4.1.2 Carácter.

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

4.1.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en estas redes, la Ordenanza de Red Viaria del Plan General vigente, apartado 8.13 de sus Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyan estos espacios de comunicaciones.

4.1.4 Condiciones singulares.

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

4.2 Condiciones Particulares de las redes de zonas verdes y espacios libres.

4.2.1 Ámbito.

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

4.2.2 Carácter.

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

4.2.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Zonas Verdes del Plan General vigente, apartado 8.11 de sus Normas Urbanísticas.

Se establece como complementario el uso de servicios de infraestructuras.

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

4.2.4 Condiciones singulares.

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

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

4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos/Servicios.

4.3.1 Ámbito.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como zonas de equipamientos/Servicios definidos en el apartado 2.2.3 de estas Normas.

4.3.2 Carácter.

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies edificables de dominio público exigidas por la Ley 9/2001 desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas , pareadas o adosadas, destinadas a usos que equipan y dan servicio a los ciudadanos.

4.3.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

La parcela mínima permitida será de 1.000 m²

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 10 m.

4.3.4 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

El retranqueo mínimo a calle y linderos será de 5 m.

Se permitirá el adosamiento entre diferentes parcelas de equipamiento cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es del 100%, sobre y bajo rasante.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela es de 2,00 m²/m²

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 14 ml y 3 plantas.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el normal funcionamiento de la edificación.

4.3.5 Condiciones de Usos.

a) Usos principales

Uso de servicios y equipamiento dotacional.

b) Usos compatibles

Comercial, terciario y equipamiento comercial.

c) Usos complementarios

Todo aquel que coadyuve al principal.

4.3.6 Condiciones Estéticas.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.9.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos Accesos Rodados.

4.4.1 Ámbito.

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

4.4.2 Carácter.

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

4.4.3 Condiciones de aplicación.

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

4.5 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos de Infraestructuras.

4.5.1 Ámbito.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como zonas de servicios urbanos de Infraestructuras definidas en el apartado 2.2.5 de estas Normas y grafiados en el Plano P4 de Ordenación.

4.5.2 Carácter.

Las redes de servicios urbanos de infraestructuras corresponden a superficies de uso de servicios de infraestructuras, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo urbano.

4.5.3 Condiciones de aplicación.

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Servicios en su Grado SE-2, servicios de infraestructuras del Plan General vigente, apartado 8.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

4.6 Condiciones Particulares de la Zona de Actividades Económicas.

4.6.1 Ámbito de aplicación.

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

4.6.2 Carácter de zona.

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

4.6.3 Grados.

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

Grado 2º Escaparate: corresponde a las instalaciones sobre parcelas de menor tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a linderos.

4.6.4 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

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

| m ² TAMAÑO DE PARCELA | |
|----------------------------------|--------|
| Identificación | Mínimo |
| Grado 1º Conjunto Integrado | 5.000 |
| Grado 2º Escaparate | 1.500 |

Para ambos grados, se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción, pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m² de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

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

Frente mínimo.

Para cada grado el frente mínimo de parcela será de 25m.

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

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

Longitud máxima de edificación.

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

4.6.5. Condiciones volumétricas

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado serán:

| Identificación | Frente | Linderos / fondo |
|-----------------------------|--------|------------------|
| Grado 1º Conjunto Integrado | 5 | 4 ó 0* ml |
| Grado 2º Escaparate | 5 | 4 ó 0* ml |

* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela.

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

| OCUPACIÓN MÁXIMA | |
|-----------------------------|-----|
| Grado 1º Conjunto Integrado | 54% |
| Grado 2º Escaparate | 58% |

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Grado 1º Conjunto Integrado | 0,54 m ² /m ² |
| Grado 2º Escaparate | 0,58 m ² /m ² |

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 2 plantas y 12 metros para los dos grados.

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

Altura libre de plantas.

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

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

4.6.6. Condiciones de Usos

a) Usos principales.

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

b) Usos compatibles

Servicios de equipamiento dotacional en todas sus categorías.

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías, hasta un máximo del 16% de la edificabilidad, exclusivamente para el grado 1º Conjunto Integrado.

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 m² de superficie, la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos de actividades económicas no sea superior a 1.000 m²c.

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

Las Actividades Potencialmente Contaminantes deberán cumplir el RD 9/2005 de 14 de enero y el resto de la legislación aplicable.

d) Usos prohibidos

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

e) Aparcamientos.

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

4.6.7 Condiciones Estéticas.

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

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

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

Las cubiertas podrán ser planas.

4.6.8 Condiciones Singulares.

Para todos los grados, se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m², conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

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

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

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

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

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

4.7 Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística

4.7.1 Ámbito de aplicación.

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

4.7.2 Carácter de zona.

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

4.7.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela.

El tamaño mínimo de parcela edificable será: 5.000 m²

Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de: 40 m.

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

4.7.4. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

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

Retranqueos.

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

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela neta será del 46%.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,46 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

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

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

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

Altura libre de plantas.

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

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

4.7.5. Condiciones de Usos

a) Usos principales

Usos de Industria Almacén.

b) Usos compatibles

El Resto de usos industriales, salvo los prohibidos.

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

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 m² de superficie, la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos de actividades económicas no sea superior a 1.000 m²c.

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

d) Usos prohibidos

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

e) Aparcamientos

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

4.7.6 Condiciones Estéticas.

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

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

4.7.7 Condiciones Singulares.

Se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150 m², conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto.

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

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

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

4.8 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Empresas

4.8.1 Ámbito de aplicación.

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

4.8.2 Carácter de zona.

Corresponde a las áreas con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, aunque se permiten las pareadas y adosadas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

4.8.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño mínimo de la parcela edificable será de: 1.000 m²

Frente mínimo de la parcela será de: 25 m

4.8.4. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos mínimos a lindero:

El retranqueo mínimo a frente de fachada será de 10 m.

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 5 m, si bien se permitirá el adosamiento, que deberá justificarse con el acuerdo explícito de los colindantes.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será del 55%.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 0,70 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 m y tres (3) plantas más ático.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación. En cualquier caso, no supondrá un aumento de edificabilidad ni del número de plantas, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso, que para este caso es de cuatro plantas.

Altura libre de plantas.

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

- 3,50 m libre en planta baja
- 2,60 m en el resto de plantas

4.8.5. Condiciones de Usos.

a) Usos principales.

Servicios de uso comercial, categorías 1^a, 2^a y 3^a.

Servicios de uso terciario, categorías 1^a, 2^a y 3^a.

b) Usos compatibles

Servicios de equipamiento dotacional en todas sus categorías.

Servicios de equipamiento comercial, excepto comercial para vehículos de suministros de combustibles.

c) Usos complementarios

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

d) Usos prohibidos

El resto

e) Aparcamientos

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

4.8.6 Condiciones Estéticas.

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

Las cubiertas podrán ser planas.

4.9 Condiciones Particulares de la Zona Hotelera.

4.9.1 Ámbito de aplicación.

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

4.9.2 Carácter de zona.

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

4.9.3 Condiciones de la parcela.

El Tamaño mínimo de la parcela edificable será de: 3.500 m²

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

4.9.4 Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos serán 10 m a frente y 5 m a linderos, si bien se permitirá la edificación adosada, que deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela neta será del 40%.

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 m, permitiéndose el desarrollo en tres (3) plantas más ático.

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

4.9.5 Condiciones de Usos.a) Usos principales.

Equipamiento comercial de hostelería de residencia y de restauración.

b) Usos complementarios

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

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

c) Usos prohibidos

El resto.

d) Aparcamientos

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

4.9.6 Condiciones Estéticas.

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

Las cubiertas podrán ser planas.

4.9.7 Condiciones Singulares.

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

4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Estación de Servicios.

4.10.1 Ámbito de aplicación.

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

4.10.2 Carácter de zona.

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

4.10.3 Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela: única

Frente mínimo: el determinado por la ordenación pormenorizada.

4.10.4. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos mínimos a frente y linderos: 5 m.

Ocupación máxima de la parcela: 13%

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,1285 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

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

4.10.5. Condiciones de Usos.a) Uso principal.

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

b) Usos complementarios.

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

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

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

c) Usos prohibidos.

El resto.

d) Aparcamientos

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

4.10.6 Condiciones Estéticas.

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

4.10.7 Condiciones Singulares.

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

4.11 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura.

4.11.1 Ámbito.

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

4.11.2 Carácter.

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

4.11.3 Condiciones de aplicación.

No se definen retranqueos a calle ni a lindero.

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

No se establece condición de ocupación máxima.

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

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

En Pinto, Julio de 2009

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

LA PROPIEDAD
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR 7 "EL ARENAL"