

Plan Parcial

Sector S-10 "La Mechina"

Localización: **Pinto** (MADRID)

Propiedad: Junta de Compensación
del Sector S-10 "La Mechina"

Fecha: Noviembre 2009

Referencia: 69/03-XVI

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.	10
2.2.1 Topografía.	10
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.	11
2.2.7 Estructura de la Propiedad.	11
2.2.8 Afecciones de Normas y Planes.	11
2.2.9 Otras afecciones.	12
2.3 Características del entorno urbano.	12
3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente.	13
4 Condicionamientos de la ordenación.	15
4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial.	15
4.1.1 Antecedentes.	15
4.1.2 Determinaciones.	17
4.1.3 Sistema de Actuación.	20
4.1.4 Condiciones de desarrollo.	20
4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.	21
4.2.1 Reservas de suelo.	21
4.2.2 Aparcamientos obligatorios.	21
4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.	21
5 Descripción de la solución adoptada.	22
5.1 Alternativas de ordenación.	22
5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.	22
5.2.1 Zonificación y unidad funcional.	22
5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.	23
5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.	23
5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.	24
5.2.2.3 Red de Saneamiento.	26
5.2.2.4 Redes Eléctricas.	27
5.2.2.5 Alumbrado Público.	28
5.2.2.6 Red de Telefonía.	28
5.2.2.7 Red de Gas.	29
5.2.2.8 Recogida de Basuras.	29
5.2.2.9 Jardinería y Arbolado.	29
5.3 Cumplimiento de estándares de Redes. Suelo de Cesión.	30
5.4 Conceptos de ejecución.	32
5.4.1 Sistema de Actuación.	32
5.4.2 Ejecución del Plan.	32
6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.	34
Anexos.....	38
Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.	38
Anexo II.- Verificaciones Técnicas.	39
Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98).	56
Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.	57
Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.	58
Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999).	59
Anexo VII.- Informes de Organismos.	60
Dirección General de Carreteras.	60
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.	61
Respecto al Decreto 170/98, gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales.	61
Respecto al Decreto 78/99, protección contra la contaminación acústica.	61

Respecto a las infraestructuras eléctricas.....	62
Respecto a los yacimientos arqueológicos.....	63
Dirección General de Patrimonio Histórico.....	64
Dirección General de Suelo.....	65
Confederación Hidrográfica del Tajo.....	66
Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.....	67
ADIF.....	68
Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.....	70
Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.....	72
1 Condiciones de ejecución del Plan.....	72
1.1 Sistema de Actuación.....	72
1.2 Cesiones obligatorias.....	72
1.3 Proyectos de Urbanización.....	72
1.4 Desarrollo de Planeamiento.....	72
1.5 Ejecución de las obras de urbanización.....	73
1.6 Plazos de ejecución de las obras.....	73
2 Ejercicio de la facultad de edificación.....	74
3 Proyecto de Urbanización.....	75
4 Plan de Etapas.....	76
5 Evaluación Económica.....	77
5.1. Criterios de valoración y viabilidad económica.....	77
5.2. Coste de urbanización del Plan Parcial.....	77
5.3. Otras obligaciones económicas.....	80
5.4. Costes totales de ejecución.....	81
5.5. Repercusiones de los gastos de urbanización estimados.....	81
6 Informe de Sostenibilidad Económica.....	82
Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito y Adenda.....	85
Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.....	87
Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.....	90
1 Generalidades.....	90
1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.....	90
1.2 Contenido y régimen subsidiario.....	90
1.3 Ámbito de aplicación.....	90
1.4 Competencias e interpretaciones.....	90
1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.....	91
1.6 Inspección.....	91
1.7 Régimen Jurídico.....	91
1.8 Vinculación de documentos.....	91
1.9 Terminología de conceptos.....	91
2 Régimen Urbanístico del Suelo.....	92
2.1 División del suelo.....	92
2.2 Definición de calificaciones.....	92
2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados.....	92
2.2.2 Red de espacios libres arbolados.....	93
2.2.3 Red de servicios urbanos accesos rodados.....	93
2.2.4 Red de servicios urbanos de infraestructuras.....	93
2.2.5 Zona Actividades Económicas Escaparate.....	93
2.2.6 Zona Actividades Económicas Conjuntos Integrados.....	93
2.2.7 Zona Actividades Económicas Parque de Medianas.....	93
2.2.8 Zona Industria Logística.....	94
2.2.9 Zona Hotelera.....	94
2.2.10 Zona de Aparcamiento Privado.....	94
2.2.11 Zona Estación de Servicio.....	94
2.2.12 Zona de Servicios de Infraestructura.....	94
3 Normas de aplicación general.....	95
3.1 Normas generales de uso.....	95
3.2 Normas generales de urbanización.....	95
3.3 Normas generales de edificación.....	95
3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.....	95
3.4.1 Cierre de parcelas y vallados.....	95
3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano.....	96
3.4.3 Espacios libres de parcelas.....	96
3.4.4 Composición de la edificación.....	96
3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios.....	97

3.4.6	Ajardinamientos.....	97
3.4.7	Condiciones Singulares.....	97
3.5	Normas generales de protección del medio ambiente.....	97
3.5.1	Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.....	97
3.5.2	Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.....	98
4	Condiciones Particulares de las redes y zonas.....	100
4.1	Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones.....	100
4.1.1	Ámbito de aplicación.....	100
4.1.2	Carácter.....	100
4.1.3	Condiciones de aplicación.....	100
4.1.4	Condiciones singulares.....	100
4.2	Condiciones Particulares de las redes de espacios libres arbolados.....	101
4.2.1	Ámbito.....	101
4.2.2	Carácter.....	101
4.2.3	Condiciones de aplicación.....	101
4.2.4	Condiciones singulares.....	101
4.3	Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos Accesos Rodados.....	102
4.3.1	Ámbito.....	102
4.3.2	Carácter.....	102
4.3.3	Condiciones de aplicación.....	102
4.4	Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos de Infraestructuras.....	103
4.4.1	Ámbito.....	103
4.4.2	Carácter.....	103
4.4.3	Condiciones de aplicación.....	103
4.5	Condiciones Particulares de la Zona de Actividades Económicas.....	104
4.5.1	Ámbito de aplicación.....	104
4.5.2	Carácter de zona.....	104
4.5.3	Grados.....	104
4.5.4	Condiciones de la parcela.....	104
4.5.5	Condiciones volumétricas.....	105
4.5.6	Condiciones de Usos.....	106
4.5.7	Condiciones Estéticas.....	107
4.5.8	Condiciones Singulares.....	107
4.6	Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística.....	109
4.6.1	Ámbito de aplicación.....	109
4.6.2	Carácter de zona.....	109
4.6.3	Condiciones de la parcela.....	109
4.6.4	Condiciones volumétricas.....	109
4.6.5	Condiciones de Usos.....	110
4.6.6	Condiciones Estéticas.....	111
4.6.7	Condiciones Singulares.....	111
4.7	Condiciones Particulares de la Zona Hotelera.....	112
4.7.1	Ámbito de aplicación.....	112
4.7.2	Carácter de zona.....	112
4.7.3	Condiciones de la parcela.....	112
4.7.4	Condiciones volumétricas.....	112
4.7.5	Condiciones de Usos.....	113
4.7.6	Condiciones Estéticas.....	113
4.7.7	Condiciones Singulares.....	113
4.8	Condiciones Particulares de la Zona de Aparcamiento Privado.....	114
4.8.1	Ámbito de aplicación.....	114
4.8.2	Carácter de zona.....	114
4.8.3	Condiciones de la parcela.....	114
4.8.4	Condiciones volumétricas.....	114
4.8.5	Condiciones de Usos.....	115
4.8.6	Condiciones Estéticas.....	115
4.8.7	Condiciones Singulares.....	115
4.9	Condiciones Particulares de la Zona de Estación de Servicios.....	116
4.9.1	Ámbito de aplicación.....	116
4.9.2	Carácter de zona.....	116
4.9.3	Condiciones de la parcela.....	116
4.9.4	Condiciones volumétricas.....	116
4.9.5	Condiciones de Usos.....	117
4.9.6	Condiciones Estéticas.....	117

4.9.7 Condiciones Singulares.....	117
4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura.....	118
4.10.1 Ámbito.....	118
4.10.2 Carácter.....	118
4.10.3 Condiciones de aplicación.....	118

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-10 "La Mechina", constituida por una mayoría de propietarios del Sector S-10 "La Mechina" de Suelo Urbanizable Programado de Pinto y de sus Sistemas Generales adscritos.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-10 "La Mechina" 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 fue publicado 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 del 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 incorpora al Documento de Iniciativa cuyo desarrollo y ejecución contempla los aspectos propios que establece la 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. Asimismo, el resto de sus determinaciones se ajustan al Plan General de Ordenación Municipal que desarrolla, así como a las establecidas por la Modificación Puntual del mismo, para este ámbito, que actualmente se encuentra en tramitación.

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- 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-10 “La Mechina” 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: Sector S-7 “El Arenal” y el enlace de la A-4 con la M-506, Carretera de Pinto a Móstoles.
- Al Sur: El dominio público de la Línea C-3 de Ferrocarril que lleva al Parque Temático de San Martín de la Vega.
- Al Este: Parque Regional del Sureste y la M-506.
- Al Oeste: El dominio público correspondiente a la A-4 y su vía de servicio y ramales.

2.1.2 Superficie.

La superficie total del Sector según reciente levantamiento topográfico del terreno es de 438.132 m², valor al que añadimos la del sistema general exterior de 6.538 m², que suman un total de 444.670 m², ligeramente superior en un 8,97% a los 408.061 m² que señala la ficha del Plan General. Esta diferencia es levemente superior al 5% señalado como admisible por el art. 1.9 del documento de Normas Urbanísticas del PGOU; no obstante este aumento está plenamente justificado por la adecuación a la realidad física de los límites Este y Oeste del Sector, colindantes con la M-506 y la A-4, respectivamente, ajustando éstos hasta los actuales límites del dominio público de las carreteras, que se justifica conforme al plano topográfico que se adjunta (plano 3.- *Delimitación, topográfico y estado actual*), donde se comprueba que la superficie corresponde con la delimitación topográfica del sector.

Este incremento de superficie no comporta aumento de aprovechamiento respecto al establecido en la Ficha Urbanística del Sector.

Así mismo, la delimitación del sistema general exterior, necesario para comunicar el Sector con la M-506, está definido en previsión de los taludes necesarios para la ejecución de este tramo de conexión.

2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.

2.2.1 Topografía

Los terrenos, que constituyen el Sector S-10 "La Mechina", presentan una topografía muy llana, con pendientes del 2,50% en sentido descendente de noreste a suroeste. La altitud se acentúa en dos zonas del ámbito: una al sureste, constituida por montículos irregulares sobre los que está construida la Variante de Valdemoro, M-423 y una segunda, en el reborde oriental, a modo de gran talud de la M-506, que se eleva de forma muy notoria con respecto al nivel general del Sector. .

La cota más alta es de 622.50 m y la más baja de 600 m sobre el nivel del mar.

2.2.2 Edificaciones existentes.

En la actualidad, existe una edificación propiedad de ENAGAS, estación dedicada al mantenimiento del gasoducto Madrid- Sevilla, que discurre por el Sector.

2.2.3 Caminos existentes.

Por los terrenos del Sector discurren los caminos de Carrascalejos y de las Entregas.

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 poca vegetación natural.

2.2.5 Escena Urbana.

El Sector se convierte en extensión del suelo urbano de Pinto por su extremo Sureste. Discurre entre la Autovía de Andalucía A-4 por su lado occidental; la M-506, por su lado oriental y al Sur, la Línea C-3 de ferrocarril.

La M-506, carretera que une Pinto con Móstoles, lo separa al Norte del Sector 7 "El Arenal", con el enlace de trébol de la A-4 y del suelo no urbanizable especialmente protegido del Parque, al Este.

Es un ámbito rodeado de infraestructuras de comunicación de gran capacidad, que lo aíslan del resto del suelo urbano de Pinto, pero al mismo tiempo, lo hacen muy versátil para el tráfico rodado.

2.2.6 Infraestructuras existentes.

Los elementos de borde más influyentes en el Sector son dos: en su parte occidental, la Autovía A-4; en la oriental, el Parque Regional del Sureste y en su parte meridional, la línea C-3 de ferrocarril. Se está estudiando el trazado y localización de vías de servicio en todo el recorrido de la A-4 por el municipio de Pinto, así como los nudos de enlace con el resto de la Red Viaria existente. También se ha incorporado al Plan Parcial el trazado de la variante de Valdemoro, M-423, que atraviesa de Este a Sur el ámbito.

Hay un túnel inferior a la M-506, bóveda triarticulada de más de 7 metros de ancho y cuyo estado de conservación es bueno.

Al noreste, existe una tubería de ENAGAS que discurre transversal, y próxima a ella, una estación de mantenimiento y servicio.

En sentido Noreste a Sureste, el Sector es cruzado por una línea de alta tensión de D/C, cuya tensión nominal es de 45 kv, y en sentido sureste a suroeste, una línea de alta tensión de 400 Kv, propiedad de la Red Eléctrica Española.

En sentido Noroeste a Suroeste, existe una línea de media tensión de 15 Kv, paralelo a la A-4; así como un conducto de agua propiedad de Canal de Isabel II.

Actualmente se encuentra ya construida e inaugurada la carretera M-423, Variante de Valdemoro, que atraviesa el sector, con una zona de protección de 25 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.

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; y por las determinaciones de la Modificación Puntual del mismo, que afecta al Sector.

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 100 m, 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).

Pertenecientes a la Comunidad de Madrid, las carreteras M-423 "Variante de Valdemoro" y M-506, cuentan 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 C cuyas determinaciones debe dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid.

2.3 Características del entorno urbano.

En términos generales, se localiza en suelos urbanizables industriales y no urbanizables de reservas de infraestructuras y protegidos de vistas.

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 está próximo al municipio de Valdemoro y a unos suelos dedicados al almacenaje de productos de El Corte Inglés.

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

PROPIETARIOS NO ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN (Mayo 2008)

POL	PARC	PROPIETARIOS	DIRECCION	POBLACION	DNI/CIF
13	151	Alfonso Batres de Galdo	C/ Pedro Faura, 13	28320 Pinto (Madrid)	885.639
13SG	151	Victoria Batres de Galdo			885.817
13SG	152				

PROPIETARIOS ADHERIDOS A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN (Mayo 2008)

POL	PARC	PROPIETARIOS	DIRECCION	POBLACION	DNI/CIF
13 13 13 13SG 13SG 13	157 158 159 159 174 135	PINCASA, S.L.	Avda. Pintor Antonio López, 11 Local 2	28320 Pinto (Madrid)	B-79968822
13	169	Mfl Aurelia y José Luis de Galdo Téllez	C/ San Martín, 47	28320 Pinto (Madrid)	643.628-L 1.484.664-Z
		PROMOC. INMOBIL. ALVISA, S.A	Pza. Jaime Meric, nº 7	28320 Pinto (Madrid)	A-78978376
		Francisco Merino García	C/ General Pardiñas, 102	28001 Madrid	2.192.131-R
		Alfonso Merino García	C/ Pedro Rico, 27	28029 Madrid	50.500.742-K
		Almudena Merino García	C/ Vereda de la Peña, 11	28109-Alcobendas	7.231.831-X
		Luis Merino García	C/ Savia, 79	28109-Alcobendas	5.377.759-Z
13	204	Ana Fernández Luengo José Mfl Dominguez Alonso Rpte: J.Carlos Yañez	Pasaje de Caleruega, 7	28033 Madrid	1.546.323-X 1.549.668-V
13	163	María Bermejo Bermejo	C/ La Sal, 34	28980 Parla (Madrid)	569.951-B
13	204 232 163	HERCAM GESTIÓN, S.L.	Pintor Antonio López 24 Local 3	28320-Pinto (Madrid)	B-82993981
13	160	MANRIQUE FAURA, S.L.	Pintor Antonio López 24 Local 3	28320-Pinto (Madrid)	B-79332789
13	173	Justo Antonio Moreno Ortega Rosario Sánchez Martín	C/ Santa Emilia, 39	28400 Collado Villalba (Madrid)	16.777.893-N 7.787.680
		Cipriano Moreno Ortega Amparo López Caldeiro	C/ Real, nº 31	28400 Collado Villalba (Madrid)	116.626-Q 70.001.497-P
13	170	BRUMALIA, S.L.	C/ Camino Viejo de Getafe, 60	28946 Fuenlabrada (Madrid)	B-82561408
13	221	Gregorio González Martínez	C/ Corazón de María, 9-8ºB	28002 Madrid	5.017.025-N
13	220	Agustín Reig Boix	C/ Eugenio Caxes 14, Esc 1, 4º 3	28026 Madrid	23.487.818-B 34.557.120-B
	220	Elena Reig Ramos	C/ Eugenio Caxes 14, Esc 1, 5º 1		2.237.227-L
	220	Mfl Isabel Reig Ramos	C/ Eugenio Caxes 14, Esc 1, 5º 1		2.237.063-Z
13	155 168	Ángel Pérez López	C/ Doctor Isla, 3	28320 Pinto (Madrid)	955.062-X
13	138 176	Nicolás Pérez León Juliana Pérez León HERMANOS PÉREZ LEÓN, C.B.	C/ Real, 24	28320 Pinto (Madrid)	1.385.327-Z 51.441.486-P E-822890880
13	161	Amalia Casado Batres	C/ Cañada Real de Toledo, 20-4º B	28320 Pinto (Madrid)	70.011.512-H
13	138,176 y 161	INMUEBLES DE PINTO, S.A.	C/ Getafe, 2	28320 Pinto (Madrid)	A-78436573
13	164	INMOBILIARIA SANTOL, S.L.	C/Canario, 7 Pol. Ind. Matagallegos	28940 Fuenlabrada (Madrid)	B-79428363
13	137	Ramón Correa Orellana	C/ Doctor Isla, 12-3º A	28320 Pinto (Madrid)	24.069.026-D
13	210 222 153 164 171	IPI LA MECHINA	C/ Valle Tobalina, 30 Nave 4	28021 Madrid	B-84691567
13	139	PÉREZ MOYANO 98, S.L.	C/ Joan Miró, 16	28320 Pinto (Madrid)	B-82031626
13	166	INMOBILIARIA TEC MOLA, S.L.	C/ Francisco Giralte, nº 1, bajo	28002 Madrid	B-84898568
	166	AMACOR GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.	C/ Francisco Giralte, nº 1, bajo	28006 Madrid	B-84904960
13	166	CAP LEUKA, S.L.	C/ Príncipe de Vergara, 111 Efectos Notf: C/ Francisco Giralte, nº 1, bajo	28002 Madrid	B-84880376
13	166	SUVUNESA, S.L.	Pº Castellana, 176-1º Efectos Notf: C/ Francisco Giralte, nº 1, bajo	28046 Madrid 28002 Madrid	B-84903459
13	166	CAYAMA, S.L.	C/ Francisco Giralte, nº 1, bajo	28002 Madrid	B-79715595
		Caminos Públicos Excmo. Ayuntamiento de Pinto	Plaza de la Constitución, 1	28320 Pinto (Madrid)	

4 Condicionamientos de la ordenación.

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

4.1.1 Antecedentes.

Con fecha 6 de julio de 2004, se presentó en el Ayuntamiento de Pinto el Plan Parcial que ordena pormenorizadamente del Sector S-10 "La Mechina" del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Pinto. En la citada ficha urbanística la carretera M-423 Variante Oeste de Valdemoro aparecía al Sur del ámbito, fuera del mismo.

El primer documento de Plan Parcial presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de Pinto con fecha 6 de julio de 2004, se incorporó el trazado propuesto por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para esta vía, que se intrusaba en el ámbito del Sector 10. Este trazado añadía un nuevo condicionante al Plan Parcial, que veía reducida su superficie lucrativa, ya que la superficie destinada a Redes Públicas superaba ampliamente los estándares mínimos.

Con fecha 9 de marzo de 2005, la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid procedió a la aprobación del proyecto del trazado de la carretera M-423 y su Proyecto de Expropiación, que diferían sustancialmente del primer trazado propuesto por la Dirección General de Carreteras, y afectaba, al igual que el proyecto inicial, a fincas dentro del Sector.

Durante el transcurso del período de información pública de este proyecto de expropiación, el Ayuntamiento de Pinto manifestó, entre otros puntos, la posibilidad de suscribir un Convenio Urbanístico entre los propietarios de las parcelas del Sector 10 afectadas por la expropiación, el Ayuntamiento y la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, con el fin de sustituir la expropiación por el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

En este mismo sentido, también se manifestaron los propietarios de las fincas afectadas durante el Levantamiento de las Actas Previas a la Ocupación, a través de la presentación de unas alegaciones mediante las que se solicitaba la suscripción de un Convenio Urbanístico mediante el que se ponga fin al procedimiento expropiatorio, a través del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico apropiable que se derive de los terrenos afectados por el Proyecto de Expropiación, con la consecuente renuncia por parte del propietario al justiprecio derivado de la expropiación, posibilitando como consecuencia, la ocupación gratuita de los terrenos por parte de la Administración.

En respuesta a las alegaciones formuladas al proyecto de expropiación, la Secretaría General Técnica de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, remite un escrito a la entonces Comisión Gestora, hoy Junta de Compensación, el 24 de octubre de 2005, mediante el que manifiesta la posibilidad de suscribir convenios con los que se ponga fin al procedimiento expropiatorio, en aquellas fincas afectadas en las que se prevea cesión urbanística de Redes, mediante la aceptación del justiprecio consistente en el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca expropiada, en todo o en parte, según proceda, siempre que el Ayuntamiento y el particular afectado lo consideren conveniente.

Con fecha 29 de Abril de 2005 se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento una subsanación del Plan Parcial, que recogía las correcciones requeridas por los servicios técnicos municipales en el informe técnico municipal mencionado anteriormente, en la que se incluyó el nuevo trazado de la carretera Variante Oeste de Valdemoro, M-423, propuesto por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Pinto mediante Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 19 de Diciembre de 2005, a tenor del informe favorable por parte de los Servicios Técnicos municipales. El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el Diario "El País" el día 2 de Enero de 2006 y en el B.O.C.M. el día 3 de Enero de 2006.

El documento de Plan Parcial fue remitido a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para que emitiera el correspondiente informe, que emitió, el 31 de Marzo de 2006, y resultó desfavorable, debido a discrepancias existentes en los distintos planos del Plan Parcial en las Zonas de Protección de las carreteras M-506 y M-423.

Se elaboró un informe con documentación complementaria al Plan Parcial para subsanar las deficiencias señaladas. Que fue presentado el 28 de Abril de 2006 en el Ayuntamiento de Pinto y remitido a la Dirección General de Carreteras.

Una vez estudiada la documentación de subsanación presentada, la **Dirección General de Carreteras emite informe favorable al Plan Parcial**, con fecha 6 de Junio de 2006.

Durante el proceso de tramitación del Plan Parcial, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid emitió informe desfavorable, entendiendo que la inclusión del nuevo trazado de la Variante Oeste de Valdemoro, Carretera de Unión de la M-506 y la M-404, se debe entender como un cambio estructurante, por lo que se hace necesaria la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto para posibilitar la tramitación del pertinente Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el ámbito.

Esta Modificación Puntual del PGOU de Pinto fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de octubre de 2009 y publicada en el BOCM de fecha 6 de noviembre de 2009.

4.1.2 Determinaciones.

Son las establecidas para el Sector S-10 "La Mechina" por la Modificación Puntual del Plan General de Pinto referente al ámbito del Sector, reseñada en el punto anterior, y recogidas en la Ficha de Ordenación para el desarrollo del Sector, cuya copia se transcribe a continuación.

Se garantiza el cumplimiento de la condición de la Ficha de Ordenación y Gestión, puesto que más del 60% del Ámbito se destina a usos terciarios, servicios y equipamientos. En particular, sobre un total de 253.620 m²s lucrativos, 199.348 m²s (78,6%) lo son de zonas de ordenación pormenorizada en usos terciarios, servicios y equipamientos.

Si hablamos en términos de edificabilidad, aplicando las condiciones particulares de zona de este Plan Parcial, para el caso más desfavorable en el que la edificabilidad máxima compatible en uso industrial de las distintas las zonas de Actividades Económicas se agotara, se llegaría a una cifra de 54.187 m²c de industrial, lo que correspondería sobre el total de edificabilidad (135.006 m²c) a un 39,9%, con lo que, en este caso más desfavorable, la Actividad Económica mantendría un porcentaje de edificabilidad del 60,1% en todo el sector.

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

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

En relación con los Aprovechamientos:

El Aprovechamiento máximo del P.G.O.U, se fija para el Sector 178.978 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 0,33085 m²/m² lo que supone un máximo de 135.006 m²c

El Plan Parcial establece una asignación de tipologías y una reducción del coeficiente de edificabilidad sobre superficie bruta de 0,30361 m²/m², manteniendo el volumen total edificable máximo permitido de 135.006 m², conforme se comprueba en el cuadro siguiente.

A su vez el aprovechamiento total homogeneizado alcanza una cuantía inferior a la máxima fijada por el Plan General.

La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

	m² Const.	Coef. Uso	Aprovecham. m²uc
Hotelero	3.498	2,20	7.696
Aparcamiento privado	817	0,70	572
Actividades económicas en Escaparate	21.262	1,55	32.956
Actividades económicas en Conjuntos Integrados	15.801	1,40	22.121
Actividades económicas en Parque de Medianas	62.363	1,31472	81.989
Estación de Servicio	527	4,00	2.108
Industria Logística	30.738	1,00	30.738
TOTAL	135.006		178.180
Aprovechamiento Medio del Sector 0,4007 m²/uc			

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

Aprovechamiento apropiable según el PGOU: 90%

Le corresponde el 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 la ficha urbanística de la Modificación del Plan General de Pinto, los espacios libres se sitúan, a modo de colchón, al Sur del ámbito de la actuación, definiéndose su ordenanza específica a través del presente Plan Parcial y el Estudio Acústico anejo, de acuerdo a lo establecido en la ficha del Sector.
- El Sector se comunica con el suelo urbanizable S-7 “El Arenal” situado al norte y con el suelo no urbanizable protegido de vistas y el límite del término municipal al sur.
- El viario estructurante, determinado por el Plan General, que da salida y entrada desde la A-4 al ámbito, atraviesa la M-506, a través de un paso elevado, que comunica con el S-7.
- Los servicios urbanos se concentran, de este a oeste, en cuatro zonas del Sector, de acuerdo a lo establecido por la ficha del Sector de la Modificación Puntual del PGOU:
 - 1.- Al norte sobre la banda de protección del gaseoducto y la Estación de Servicio de ENAGAS existente, esta banda de protección sirve de acceso a la edificación destinada al mantenimiento del gasoducto Madrid-Sevilla.
 - 2.- En la parte este, los accesos rodados que enlazan la carretera existente M-506, ramal de enlace que conforma el sistema general exterior del Sector y que pinchará con la futura rotonda de la Variante de Valdemoro.
 - 3.- Al sur, por donde discurren los conductos de agua proyectados para el buen funcionamiento del ámbito en desarrollo y la estación de bombeo que impulse las aguas residuales hacia cotas más altas, así como la estación EBAR, para la recogida de aguas pluviales del sector.
 - 4.- Al Oeste, toda la franja a lo largo de la A-4, para la reserva de una franja para la futura creación de una vía de servicio y carril bus, de acceso al Sector.
- En cuanto a las tipologías edificatorias se plantean exentas o adosadas a sus linderos, pero retranqueadas de la alineación oficial, creando un segundo espacio intermedio para aparcamiento privado y zonas ajardinadas.
- Las manzanas son grandes y heterogéneas dedicadas a más de una 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.

4.1.3 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación, de acuerdo con lo establecido en la Modificación Puntual del PGOU de Pinto para el Sector.

4.1.4 Condiciones de desarrollo.

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

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 agota la edificabilidad bruta de 135.006 m² establecida por la ficha urbanística del Sector.

Para esta superficie edificable, aplicando la edificabilidad máxima de 135.006 m²/100 = 1.350,06, las reservas mínimas que deben establecerse según la Ley son:

		Zonificación	cesión mínima		
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	1.350,06 x 20 m ² s	27.001 m ² s	
		Subtotal		27.001 m²s	
	Redes Generales	Infraestructuras	1.350,06 x 20m ² s	27.001 m ² s	
		Zonas Verdes	1.350,06 x 20m ² s	27.001 m ² s	
		Equipamientos y servicios urbanos	1.350,06 x 30m ² s	40.502 m ² s	
		Subtotal		94.504 m²s	
	Locales	Zonas verdes. Mínimo 50%	1.350,06 x 15m ² s	20.251 m ² s	
		Equipamientos y servicios urbanos	1.350,06 x 15m ² s	20.251 m ² s	
		Subtotal		40.502 m²s	
	Total Redes Públicas				162.008 m²s

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.

Junto a esto, la resolución de las necesidades infraestructurales asociadas al uso, son los criterios, que sumados a las imposiciones descritas, modelan la estructura adoptada.

Asimismo, en la alternativa planteada, y en concordancia con lo preceptuado en el Convenio Urbanístico suscrito, han sido consideradas las infraestructuras comunes con el Sector 7 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 disponen 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 aparcamiento con la importante área de zonas verdes de cesión obligatoria agrupadas al Sur del Sector.

La estructura viaria sigue un esquema en anillo. El eje principal vinculado a la glorieta de acceso de la A-4 y al paso elevado colindante al Sector S-7, junto con la tercera rotonda de la ordenación que da acceso a la M-506, facilitan la incorporación del tráfico rodado al Sector y la circulación en él.

La estructura compleja de usos y actividades lucrativas se regula, siguiendo las pautas marcadas por el documento de PGOU vigente, a través, básicamente de una ordenanza (Norma Particular de Zona) la de Actividades Económicas: la que ordena los usos en función de su ubicación, de su comunicación por acceso rodado, de sus densidades edificatorias y concentra el resto de las Normas Zonales, en la parte norte, más industrial, con los usos alternativos de hostelería y ocio, así como la específica para la estación de servicio, en la parte oeste.

Las reservas del suelo que fija el Plan Parcial cumplen sobradamente con los estándares, porcentajes y pormenorizaciones marcados por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid, conforme establece la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley y a los establecidos en la ficha urbanística del Sector, en la Modificación Puntual del PGOU de Pinto.

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-10 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 trazado de la red se adapta a las previsiones viarias que se definen en el Plan General para el Sector S-10 "La Mechina", del P.G. de Pinto.

El eje central y la glorieta que da acceso a las futuras vías de servicio de 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. Este viario estructurante, de 28 ml de ancho y mediana central, conforma una vía de rondas en el Sector de las que parten los viarios secundarios en anillo, de menor sección, 16 ml.

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.

Dentro de la red viaria del ámbito se distinguen:

- **Viaros principales:** Son los viarios de mayor sección, con medianas y bulevares. Vienen determinados por el Plan General y conectan el Sector con los limítrofes.
- **Viaros locales:** destinados a garantizar las conexiones interiores del Sector.
- **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%.

Justificación de los aparcamientos.

La superficie total construida máxima es de 135.624 m²., considerando las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada /100 m². const., se deben prever, al menos, 2.034 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas. Se reservan en viario 1.017 plazas de las cuales 51 plazas son de dimensiones suficientes para discapacitados.

5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.

Procedencia del agua

Se establecerán las siguientes conexiones a la red general de abastecimiento:

- Una conexión principal al norte del S-10 en la tubería proyectada a ejecutar por el S-7.
- Una conexión secundaria al sur del S-10 en la tubería existente con trazado paralelo a la A-4. Esta conexión funcionará sólo como emergencia.

Dimensión según Caudal y demanda de la red.

SECTOR 10 "La Mechina"

ABASTECIMIENTO DE AGUA

USOS DEL SUELO				DOTACIÓN	DEMANDA
	SUPERFICIE	COEF. EDIF.	SUPERFICIE CONSTRUIDA		
Aparcamiento Privado	5.448,00 m ²	0,15	817,20 m ²	8,64 l/m ² -día	7,06 m ³ /día
Industria Logística	54.272,00 m ²	0,57	30.738,03 m ²	8,64 l/m ² -día	265,58 m ³ /día
Escaparate	35.436,00 m ²	0,60	21.261,60 m ²	8,64 l/m ² -día	183,70 m ³ /día
Conjuntos Integrados	24.689,00 m ²	0,64	15.800,96 m ²	8,64 l/m ² -día	136,52 m ³ /día
Hotelero	3.498,00 m ²	1,00	3.498,00 m ²	8,64 l/m ² -día	30,22 m ³ /día
Parque de Medianas	124.725,00 m ²	0,50	62.362,50 m ²	8,64 l/m ² -día	538,81 m ³ /día
Estación de Servicio	3.512,00 m ²	0,15	526,80 m ²	8,64 l/m ² -día	4,55 m ³ /día
TOTAL	251.580,00 m²		135.005,09 m²		1.166,44 m³/día
ZONAS VERDES					
	SUPERFICIE				
Zonas verdes	2,70 Ha	El Canal de Isabel II solo suministra agua de riego de zonas verdes para superficies de hasta 3Ha. Por lo tanto el caudal máximo suministrado será 54m ³ /día			
Zonas verdes arboladas	2,02 Ha				
TOTAL	4,72 Ha				18,00 m³/ha-día

DEMANDA TOTAL = 1.220,44 m³/día

CAUDAL MEDIO = 14,13 l/s

CAUDAL PUNTA = 32,19 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, paralela a la A-4, de diámetro 300 mm, estableciendo una segunda conexión en la red proyectada en el Sector 7.

La tubería que une ambos puntos de conexión constituirá un anillo de distribución.

La red se proyectará mallada con el objeto de garantizar el suministro en caso de avería, permitiendo la redistribución de caudales. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P8. Esquema de Red de Abastecimiento de agua.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en los viales para el baldeo de las calles. Las redes de riego de zonas verdes que se conecten a la red de distribución de agua potable han de ser independientes de la misma para su futura utilización con agua reutilizada, disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes a regar

La red deberá discurrir por viario o terrenos públicos. En todas intersecciones 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 [...]”.

Red de aguas pluviales.

Dada la topografía del Sector y los condicionantes de vertido del mismo, la evacuación de las aguas pluviales del Sector 10 “La Mechina” no puede realizarse exclusivamente por gravedad, por lo que se hace necesaria la instalación de una estación de bombeo en el punto bajo del sector que impulse las aguas pluviales hasta la cámara de rotura prevista en el Sector 7 “El Arenal”, punto a partir del cual es posible la circulación de las aguas por gravedad hasta realizar el vertido de las mismas en el Arroyo de los Prados.

La red de colectores proyectada evacuará por gravedad los caudales recogidos en las parcelas y en la red viaria del sector, así como los caudales generados por las plataformas de las carreteras colindantes, para conducirlos al depósito de retención proyectado en el punto bajo del Sector 10 y posteriormente ser bombeados hasta la cámara de rotura prevista en el S-7, solucionando de manera integral la evacuación de las aguas de lluvia que confluyen en el Sector 10 “La Mechina”.

Debido a que el caudal de recogida cuando se produzca la precipitación punta va a ser mayor al caudal impulsado por la estación de bombeo, se hace necesaria la ejecución de un depósito de retención capaz de almacenar el diferencial entre el caudal de entrada (caudal recogido por la red de colectores) y el caudal de salida (caudal impulsado por la estación de bombeo). Todos los elementos de la red deberán dimensionarse para un periodo de retorno de 500 años.

Red de aguas residuales.

Dada la topografía del Sector, la evacuación de las aguas residuales del Sector 10 "La Mechina" no puede realizarse exclusivamente por gravedad, por lo que se hace necesaria la instalación de una estación de bombeo en el punto bajo del sector que impulse las aguas residuales hasta la cámara de rotura prevista en el Sector 7 "El Arenal", punto a partir del cual es posible la circulación de las aguas por gravedad hasta entroncar con el "Emisario A-7 Parla-Pinto".

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, obteniéndose un caudal propio de aguas residuales de 25,36 l/s.

SECTOR 10 "La Mechina"

RESIDUALES

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE	COEF. EDIF.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	DOTACIÓN	Coficiente	DEMANDA
Aparcamiento Privado	5.448.00 m ²	0.15	817.20 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	5.65 m ³ /día
Industria Logística	54.272.00 m ²	0.57	30.738.03 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	212.46 m ³ /día
Escaparate	35.436.00 m ²	0.60	21.261.60 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	146.96 m ³ /día
Conjuntos Integrados	24.689.00 m ²	0.64	15.800.96 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	109.22 m ³ /día
Hotelería	3.498.00 m ²	1.00	3.498.00 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	24.18 m ³ /día
Parque de Medianas	124.725.00 m ²	0.50	62.362.50 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	431.05 m ³ /día
Estación de Servicio	3.512.00 m ²	0.15	526.80 m ²	8.64 l/m ² -día	0.80	3.64 m ³ /día
TOTAL	253.620.00 m²		135.005.09 m²			933.16 m³/día

DEMANDA TOTAL =	933.16 m ³ /día
CAUDAL MEDIO =	10.80 l/s
CAUDAL PUNTA =	25.36 l/s

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 donde sea necesario, describiéndose gráficamente en los planos 9 y 10 del presente Plan Parcial.

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.

Se prevé que el suministro se efectúe a través de la subestación eléctrica proyectada en el interior de ámbito, la cual se alimentará de las líneas de alta tensión existentes que deberán compatibilizarse con la ordenación propuesta, debiendo soterrarse aquellas líneas que resulten incompatibles.

Las líneas eléctricas cumplirán el Real Decreto 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, sus instrucciones técnicas complementarias del ITC-LAT 01 a 09 y el Decreto 40/1998, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

De la subestación eléctrica partirán las líneas subterráneas de media tensión hacia cada uno de los centros de transformación proyectados, formando un anillo entre los mismos, y partir de los cuales derivarán las líneas de BT que darán suministro a las parcelas del sector.

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

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

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

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.

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.

5.2.2.6 Red de Telefonía.

La red de telefonía proyectada conectará al oeste con la red existente en una cámara de registro ubicada en el margen de la A-4, debiendo realizarse una hinca bajo la mencionada autovía para realizar dicha conexión. Se prevé otra conexión al norte del sector con la red proyectada en el Sector 7, dando continuidad a la red principal que cose todos los sectores de la cuenca este.

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.

La red de gas se conectará en la parte Oeste del Sector desde la carretera A-4, previa prolongación de la canalización hasta la conexión con el gaseoducto de acero 12" existente al Sur del ámbito. Se prevé una segunda conexión con la red de gas proyectada en el Sector 7.

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

Se contempla el retranqueo del gaseoducto de acero 10" que atraviesa el ámbito en dirección este-oeste, desviando su trazado de forma que quede desafectada la parcela privada central por la que actualmente discurre la mencionada conducción.

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 15.

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.

Los espacios libres se han definido como áreas de transición, ya que teniendo en cuenta el uso industrial del sector no parece probable el establecimiento de zonas verdes de recreo. Si en el futuro se decide que alguna de estas áreas verdes tenga un uso recreativo, será necesario comprobar que no existen conflictos acústicos ni de colindancia entre áreas de sensibilidad no correlativa.

La calificación de Espacio Libre No Estancial, afecta únicamente a la posibilidad de poder utilizar esta área como zona de esparcimiento y ocio, pero en cualquier caso la zona podrá ser ajardinada de forma que urbanísticamente pueda computar a los efectos de los estándares de Redes.

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

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 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 los espacios libres arbolados, 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.

5.3 Cumplimiento de estándares de Redes. Suelo de Cesión.

En el cuadro resumen adjunto se puede observar el cálculo de la superficie mínima de reserva de Redes Supramunicipales, Generales y Locales en función de la edificabilidad total del sector. En la columna de estándares de la Ley 9/2001 viene reflejado el resultado del cálculo teórico y en la columna ordenación pormenorizada se ha insertado la superficie real medida en la nueva ordenación. En definitiva, como se puede observar, la Ordenación Pormenorizada cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecida por Ley, y los mínimos establecidos en la Modificación Puntual del PGOU de Pinto.

- **Redes Supramunicipales.**

De acuerdo con la edificabilidad total ámbito, acreditada en el Plan Parcial, deben, como mínimo, reservarse suelos por un total de: $(135.006 \text{ m}^2\text{c} \times 20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} = 27.001 \text{ m}^2$ de Redes Supramunicipales). No obstante, debido a la inclusión en su día del proyecto de la carretera M-423 en el ámbito del Sector, la Modificación Puntual del PGOU establece una superficie de red supramunicipal destinada a uso de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN, con una superficie de 51.072 m², que superan ampliamente el estándar de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos.

El Plan Parcial respeta esta superficie, que se concreta en la zona del trazado de la Variante de Valdemoro M-423. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad en los términos que determina la Comunidad de Madrid.

- **Redes Generales.**

La reserva de suelo para Redes Generales se calcula en base de un ratio de 70 m² de suelo para cada 100 m² construidos, que se distribuirán en 20 m² para zonas verdes, 30 m² para equipamientos y servicios urbanos, y otros 20 m² para infraestructuras.

De acuerdo con la edificabilidad total del ámbito, y lo establecido en la Modificación Puntual, deben, como mínimo, reservarse 99.079 m²s de Redes Generales.

En el presente Plan Parcial esta reserva está cumplimentada mediante la cesión de una superficie total de 99.079 m²s con ese carácter. Dichas redes adecuan sus dimensiones y ubicación a las ya definidas por la Modificación del Plan General.

Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

En cuanto a la red general de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN se reservan 29.219 m², que comprende las superficies de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal, de carácter general.

En cuanto a la red general de EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS URBANOS, se reservan 40.641 m². Se distinguen tres zonas:

- La situada en la zona Norte del Sector, donde hay una conducción y una estación de servicio y mantenimiento de gas, se ha calificado de Red Pública General de SERVICIOS URBANOS, destinada a proteger las conducciones e instalaciones de infraestructuras existentes.
- Una segunda 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.
- Una tercera, de semejante carácter a la anterior, de SERVICIOS URBANOS de accesos al sector, que se encuentra al otro lado de la M-506, suelo definido en el PGOU de Pinto para permitir el acceso al ámbito desde esta carretera.
- La parte sur del ámbito, donde se encuentran una reserva de pasillo de canalizaciones paralela a la M-423, la Estación de Bombeo, tanto de aguas residuales como pluviales, y un estanque de tormentas, que se engloban dentro de la RED GENERAL DE SERVICIOS URBANOS.

En la zona Sur se han concentrado, en torno a la variante de Valdemoro M-423, las ZONAS DE ESPACIOS LIBRES, con una reserva de 29.219 m².

- Redes locales.**

La reserva mínima de **Redes Locales** se ha calculado en base de un ratio de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos. La mitad de esta superficie, como mínimo, va destinada a espacios libres arbolados y el resto a equipamientos y servicios públicos.

CUADRO RESUMEN DE CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES DE REDES EN EL ÁMBITO SUR-10 "La Mechina" según ordenación pormenorizada

		m ² s/100 m ² c	Sup. mínima m ² s	Sup. m ² s				
REDES PÚBLICAS	<i>Superficie mínima de reserva de redes supramunicipales (Ley 9/2001)</i>				<i>Reserva Plan Parcial</i>			
	Supra.	Redes Supramunicipales	Infraestructura de comunicación	20	27.001	27.001	51.072	51.072
	<i>Superficie mínima de reserva de redes generales (Ley 9/2001)</i>				<i>Reserva Plan Parcial</i>			
	Gral.	Zonas verdes y espacios libres		20	27.001	94.505	29.219	99.079
		Equipamiento social y servicios	Servicios Urbanos	30	40.502		40.641	
		Infraestructuras	Infraestructura de comunicación	20	27.001		29.219	
	<i>Superficie mínima de reserva de redes locales (Ley 9/2001)</i>				<i>Reserva Plan Parcial</i>			
	Local	Espacios libres arbolados (>50%)		30	20.251	40.502	20.312	40.899
		Resto redes locales			20.251		20.587	

Estas superficies respetan las mínimas establecidas por la Modificación Puntual del PGOU de Pinto, para este Sector.

5.4 Conceptos de ejecución.

5.4.1 Sistema de Actuación.

El sistema de actuación que ha establecido la Modificación Puntual del PGOU es el de Compensación.

Anteriormente, el Sistema de Actuación que fijaba el Plan General de Ordenación para el Sector era el de ejecución forzosa. Al amparo del Convenio suscrito por más del 70% del suelo incluido en el ámbito y el Excmo. Ayto. de Pinto, se acordó 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 se produjo por el Pleno de la Corporación Municipal el 26 de Febrero del 2004 y fue publicado en el BOCAM el 15 de Marzo del 2003.

5.4.2 Ejecución del Plan.

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, Noviembre 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 10 "La Mechina"

6.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. SECTOR 10 "La Mechina". PINTO

REDES Y USOS NO LUCRATIVOS	ZONIFICACIÓN			ADECUACIÓN LEY 9/2001		APROVECHAMIENTOS	NORMAS REGULADORAS						APARCAM	TIPOS DE RED	
	Observaciones	Superficie Plan Parcial m ² s.	Tipo de Red/uso	Estándar m ² sx100 m ² c según Plan Parcial	Estándar mínimo según Ley 9/2001	edificabilidad m ² c.	parcela mínima/máxima m ² s.	ocupación máx %	altura máx pl/m.	frente mín. m.	retranqueo mínimo frente	retranqueos mínimos linderos/fondo	Ordenanza aplicación		Dotación Aparc. ud.
• REDES SUPRAMUNICIPALES s															TIPOS DE RED
· INFRAESTRUCTURAS															INFRAESTRUCTURAS
Comunicaciones		51.072	RV	37,85	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU		COMUNICACIONES
Sociales															Viarias
Energéticas															Ferrovias
· EQUIPAMIENTOS															Portuarias
Zonas verdes y espacios libres															Aeroportuarias
Sociales															Saneamiento
Subtotal supramunicipales		51.072		37,85	20,00										Depuración
• REDES GENERALES g															ENERGÉTICAS
· INFRAESTRUCTURAS															
Comunicaciones		29.219	RV	21,64	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.		Eléctricas
Sociales															Gasísticas
Energéticas															EQUIPAMIENTOS
· EQUIPAMIENTOS															ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
Espacios libres arbolados		29.219	ZV-4	21,64	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.		Espacios protegidos reg
Sociales															Parques urbanos
·															Jardines
SERVICIOS URBANOS															Plazas
Infraestructuras		20.267	SE-2 (GAS-AGUA)			Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU.		SOCIALES
Accesos rodados		20.374	RV												Educativos
Subtotal generales		99.079		73,37	70,00										Culturales
• REDES LOCALES l															Sanitarios
· INFRAESTRUCTURAS															Asistenciales
Comunicaciones															Deportivos
Sociales															Recreativos
Energéticas															Administrativos
· EQUIPAMIENTOS															SERVICIOS
Espacios libres arbolados		20.312	ZV-4	15,05	> 15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU.		URBANOS
Sociales															Suministro agua
·															Alcantarillado
SERVICIOS															Suministro energia eléctrica
Urbanos accesos rodados.		20.587	RV	15,25	> 15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU		Alumbrado público
·															Suministro telefónico
Aparcamientos															Acceso rodado
Subtotal locales		40.899		30,30	30,00										Aparcamientos
TOTAL REDES PÚBLICAS		191.050		141,52	120,00										

	Observaciones	Superficie Plan Parcial m ² s.	Tipo de uso			Edificabilidad m ² c.	Parcela mínima m ² s.	Ocupación máx %	Altura máx m/plt.	Frente mín. m	Retranqueo mínimo frente m	Retranqueos mínimos lindero/fondo	Ordenanza aplicación	Dotación Aparc. ud.	Tipología de edificación
ACTIVIDADES ECONÓMICAS															
Conjuntos Integrados		24.689	Terciario-Comercial			15.801	5.000	60%	12ml/ II plantas	25ml	5ml	4 ó 0 ml	AE.1º	237	AS/PA/AD
Escaparate		35.436	Terciario-Comercial			21.262	1.500	60%	12ml/ II plantas	20ml	5ml	4 ó 0 ml	AE.3º	319	AS/PA/AD
Parque de Medianas		124.725	Terciario-Comercial			62.363	5.000	50%	15ml/ IV plantas	20ml	10ml	5 ó 0 ml	AE.2º	936	AS/PA/AD
<i>Subtotal Actividades Económicas</i>		<i>184.850</i>				<i>99.426</i>								<i>1.492</i>	
• INDUSTRIA															
Logística		54.272	Industrial			30.738	5.000	57%	15ml/ II plantas	40ml	10ml	5 ó 0ml	IN-L	461	AS/PA/AD
• SERVICIOS URBANOS LUCRATIVOS															
Aparcamiento privado		5.448	Aparcamiento			817	3.000	15%	12ml/ II plantas	-	10ml	5ml	AP	13	AS
Estación de Servicio		3.512	Estación de Servicio			527	única	15%	10ml/ I planta	existente	5ml	5ml	ES	8	AS
<i>Subtotal Serv. Urbanos Lucrativos</i>		<i>8.960</i>				<i>1.344</i>								<i>21</i>	
• SERVICIOS HOTELEROS															
Hotelero		3.498	Hostelera y restauración			3.498	3.000	40%	15ml/ IV plantas	25ml	10ml	5ml	H	53	AS
• SERVICIOS URBANOS DE INFRAESTRUCTURAS.															
Subestación eléctrica.		1.225	Infraestructuras			-	-	-	-	-	-	-	SE	-	-
Centros de Transformación.		815	Infraestructuras			-	-	-	-	-	-	-	SE	-	-
TOTAL LUCRATIVOS		253.620				135.006								2.027	
SUPERFICIES TOTALES		444.670				135.006								2.027	

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: $135.006 \text{ m}^2\text{c} \times 1/3 \text{ de } 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 9.000 \text{ m}^2\text{s}$

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

ANEXOS

Anexos.

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

Demarcación de Carreteras ha realizado un anteproyecto de trazado y diseño de vías de servicio entre los diferentes nudos existentes entre la Autovía de Andalucía y la M-506. Esta franja al Oeste del Sector, se ha incluido en las Redes Generales de servicios urbanos de accesos rodados, ya que sería el punto de acceso al Sector.

Así mismo el viario central que conecta las dos entradas al Sector y da servicio a todo él, ya que es el punto de acceso y distribución, se ha incluido en Redes Generales de Infraestructuras.

También se ha tenido en cuenta la Variante de Valdemoro, M-423. Es una carretera que atraviesa el Sector de Este a Oeste, conectando la A-4 con la M-506. Aun no se ha realizado el proceso expropiatorio, y se está acordando con la CAM el reconocimiento de aprovechamiento de los propietarios afectados, por lo que no se ha definido un Sector discontinuo y los terrenos afectados por el trazado de este viario se ha englobado en la superficie total del ámbito, como Red Supramunicipal.

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 determinadas en la Ficha Urbanística de la Modificación del P.G.O.U., por lo que se entiende justificado y adaptado a las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes y previstos.

Las conexiones con el exterior se realizarán a través de la estructura de paso superior sobre la M-506, cuya ejecución el Plan General imputa a este Sector, y que sirve de conexión con el viario estructurante del Sector 7, al Norte del ámbito; al Sur del ámbito existe otra conexión, desde la futura glorieta cercana a El Corte Inglés, a través de un acceso compatible con la futura vía de servicio y carril bus que tiene proyectado el Ministerio de Fomento en la A-4.

Anexo II.- Verificaciones Técnicas.

Las gestiones iniciales realizadas en las distintas compañías suministradoras y organismos oficiales en relación al Sector 10, para 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 Autovía de Andalucía A-4.



**Canal de
Isabel II**

Recibido 28/11/05



**Dirección de Desarrollo Comercial
y Municipal**

D. Francisco Castro Sainero
COMISIÓN GESTORA
SECTOR S-10 LA MECHINA
Plaza de Santiago nº 10
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-10 "La Mechina", 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: 200300022502, 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-10, en el término municipal de Pinto, le comunicamos que:

Documentación remitida:

Datos urbanísticos y planos de situación y ordenación interior de la actuación, 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 34,3 l/s.

Se establecerán las siguientes conexiones a la red general de abastecimiento:

1 de 5



- Una conexión principal en la tubería de Ø300 mm FD (Fundición dúctil) situada al norte del Sector S-10, a ejecutar por el Sector S-7. Desde el punto de conexión, se instalará tubería de Ø250 mm FD hasta entrar en la actuación.

- Una conexión secundaria en la tubería de Ø300 mm FD con trazado paralelo a la carretera de Andalucía, en un punto próximo al límite sur del Sector. Esta conexión funcionará sólo como emergencia, al ser una conexión a una tubería con presión distinta a la anterior.

En el caso que el Sector 10 "La Mechina" se desarrolle con anterioridad al Sector 7 "El Arenal", se realizará una conexión alternativa 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. Desde el punto de conexión se instalará un primer tramo de tubería de Ø400 mm FD que discurrirá por viario o espacio público, cambiando de diámetro a Ø300 mm FD hasta el límite suroeste del Sector 7, tal y como se indica en el plano adjunto. En este caso, la ejecución de los tramos de tuberías de Ø400 mm FD, Ø300 mm FD se realizará con cargo a la repercusión económica asignada al Sector S-10 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 señalan los puntos de conexión mencionados y una propuesta de trazado de la conducción Ø 250 mm de fundición dúctil, a ejecutar por el promotor.

El proyecto de la red de distribución de agua potable, que se incluya en el Proyecto de Urbanización del Sector S-10 "La Mechina", 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 a la 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-10 "La Mechina" 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, 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-10, IVA incluido, es la siguiente:

Abastecimiento:	827.550,58 euros
Saneamiento y depuración:	<u>975.015,18 euros</u>
Repercusión total:	1.802.565,76 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 del Sector 7 "El Arenal" 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

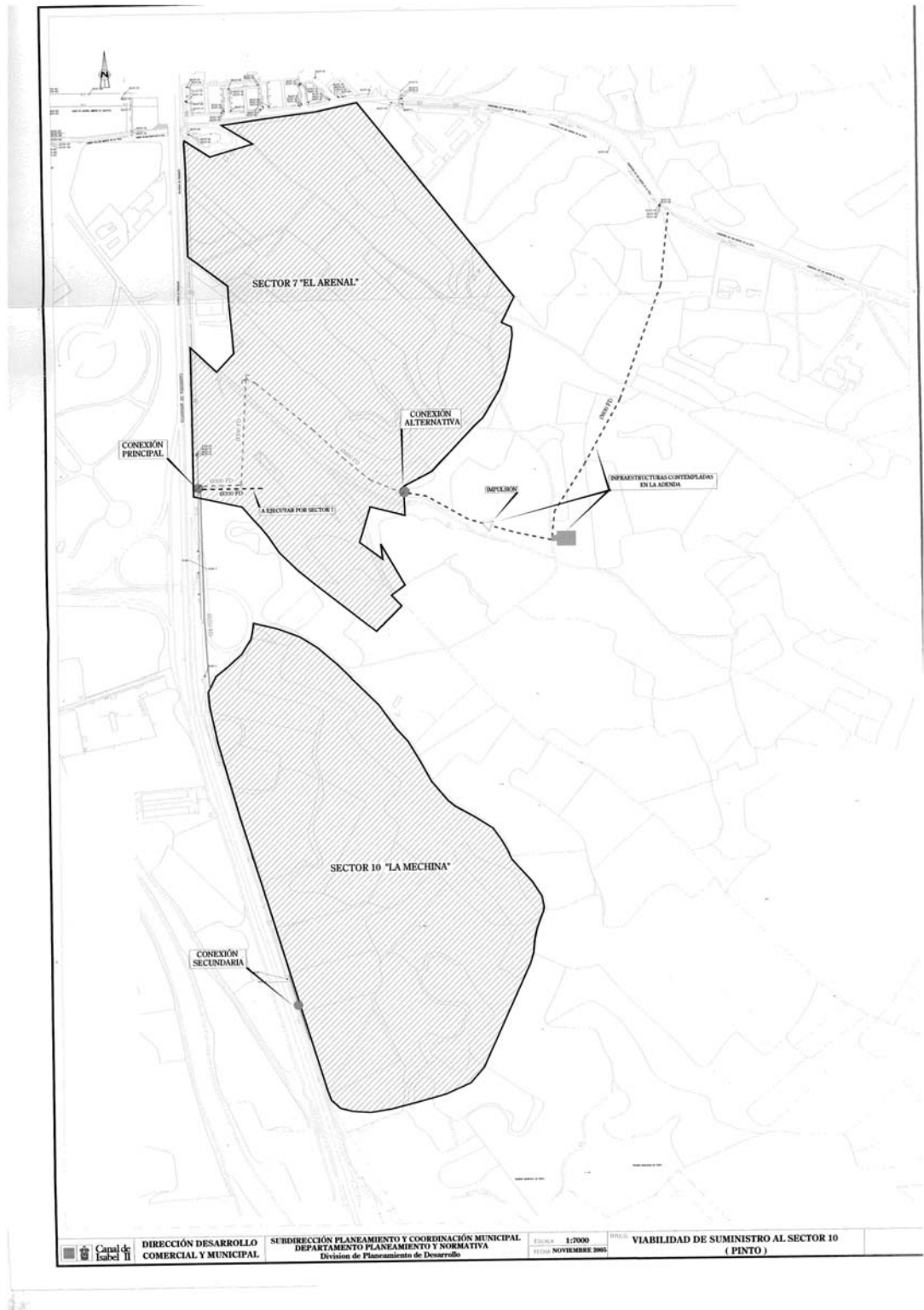


hidráulicas incluidas en la Adenda, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos



Belén Gimeno Ruiz
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



Telefónica

Oper@cion.es

Telefónica España, S.A.U.
DIRECCION OPERACIONES MADRID
GERENCIA CREACIÓN DE RED MADRID
C/ BATALLA DEL SALADO, 5 1ª Planta
Tel. 91580 00 09
Fax 91580 06 24

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TECNICOS
A/A: GONZALO GARCIA
C/ Fernán González 36,6º D
28009- MADRID

Madrid, 28 de febrero de 2008

Asunto: Viabilidad Suministro Proyecto Urbanización Sector 7 y 10 en Pinto

Muy señor mío:

Me refiero al escrito de fecha 7 de febrero del 2008, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el "Proyecto Urbanístico Arenal y Mechina", de Pinto, (Madrid).

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "... recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista. Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas de Telefónica España S.A.U.

Página 1 de 2


En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica España S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes de la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica España, S.A.U. empresa perteneciente al Grupo Telefónica S.A., es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Pinto, Madrid.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,




Fernando Casado Frutos
JEFE INGENIERIA PLANTA EXTERNA MADRID
Telefónica España SAU

www.unionfenosa.es

001/001

 UNION FENOSA

Distribución

I.E.A.
D. Alvaro González
C/ Pilar de Zaragoza nº 29
28028 MADRID

AVDA. 36
 28001 MADRID
 SPAIN
 TEL (34) 91 557 40 00
 FAX (34) 91 438 67 10

Madrid, 5 de Junio de 2003

Muy Sres. nuestros:

Con relación a las peticiones de suministro para los Polígonos Industriales Sector S7 "El Arenal" de Pinto y Sector S10 "la Mechina" de Pinto, debemos informarles la necesidad de que nos cedan una parcela de 25 x 25 metros aproximadamente, para montar una subestación, desde la que proyectaríamos la red de distribución en 15 kV., y así poder dar con garantías el suministro eléctrico por Udes. solicitado.

En espera de sus noticias les saludamos atentamente,



JOAQUÍN MENÉNDEZ-ORMAZA

www.unionfenosa.es

UNION FENOSA CORPORACIÓN S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, sede a. 750-279.072, tomo 297, hoja 18.116, sección 8ª, inscripción 1ª, CIF A-6210222x

29/05 2003 12:09 PAA 913757830

MULTISERVICIOS

003/003

Solicitud de Suministro

Oficina Comercial CORREOS 2. MADRID C/5 ROMA 28001 MADRID Oficina Telefónica 24 horas: 914068000	N. Expediente: 415013050071 Fecha solicitud: 29-05-03
---	--

PETICIONARIO N.I.F.: A79517891 1. apellido: IMA, S.A. 2. apellido: Nombre: Calle: MARTINES TRUQUERO, 19 LG-IX Municipio: MADRID-MADRID Teléfono: 913569511	PROPIETARIO N.I.F.: A79517891 1. apellido: IMA, S.A. 2. apellido: Nombre: Calle: MARTINES TRUQUERO, 19 LG-IX Municipio: MADRID-MADRID Teléfono: 913569511
--	---

LUGAR DE SUMINISTRO Calle: PUERTO DE LA MURCEDA, 999 Municipio: PUEYO Aviso de proceso:	CLASE DE PETICION Tipo de petición: 71 P. LIGEROS Tensión: 230V Fecha puesta en servicio: 30-05-03 Observaciones: FURTO EN ENTREGA PARA PO LICENCIA INDUSTRIAL
---	--

SOLICITUD PARA VIVIENDAS Tipo de vivienda: VIVIENDAS Superficie: 112,3 m ² (112,3 m ²) 10 m ² 150 m ² 20 m ² Otras: Potencia Total Vivienda: kW	LUGARES Lugar: Ciudad: Apellido: Potencia Total Finca: kW
SERVICIOS GENERALES Instalación: kW Alumbrado: kW Calefacción: kW Otros: Potencia Total Serv. Generales: kW	Potencia Total Finca: kW

OTRAS SOLICITUDES AUMENTOS DE POTENCIA Potencia anterior: kW Potencia solicitada: kW	REDES Tipo de activación: Potencia solicitada M.T.: 10000,0 kW Potencia solicitada M.F.T.: kW
---	---

Otros Datos:

FIRMA PETICIONARIO

UNION FENOSA DISTRIBUCION, S.A.

Consortio de Transportes de Madrid

C/ Sta. Engracia n°120

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, n° 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 10 "LA MECHINA" 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 10 "LA MECHINA" 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



**GAS NATURAL SDG,S.A.
C/ REY PASTOR, 32
28914 LEGANÉS- MADRID**

ATTN: D. IGNACIO NÚÑEZ ACOSTA

Madrid 28 de Mayo de 2003.

Muy Señor Nuestro:

Siguiendo el procedimiento habitual, les solicitamos informe de viabilidad para el proyecto de red de gas a desarrollar en el Sector 10 "La Mechina" del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), según documentación gráfica que se adjunta, lo que no dudamos nos remitan a la mayor brevedad posible.

Sin más reciban un cordial saludo.


Fdo: Agustín Sánchez
Ingeniero Redactor.
Tfno. de contacto.-660 446 316



Delegación Municipios Sur

gasNatural



CREATGEO
C/ Fernán González, 36. 6ºD
28009 - MADRID

Att.: D Agustín Sánchez

Leganés, 8 de septiembre de 2003

ASUNTO: ESTUDIO DE SUMINISTRO AL SECTOR 10 "LA MECHINA" DEL P.G.O.U. DE PINTO.

El motivo de la presente es informarles que Gas Natural SDG S.A., y de acuerdo con el análisis realizado por nuestro Departamento de Planificación de Red, dispone de infraestructura de canalizaciones en la zona y capacidad de gas suficiente para alimentar a la mencionada actuación urbanística.

Se adjuntan plano de la red de distribución prevista, que se proyecta en MPB (presión de garantía 0,4 bar) y se desglosa en los siguientes diámetros y longitudes:

PE-200: 1.155 metros
PE-160: 510 metros
PE-110: 110 metros
PE-90: 2.485 metros

Como puede observarse en el plano, en el ámbito de la actuación, discurre una canalización de AP-B de 10" de diámetro que afecta a parcelas del polígono y será preciso retranquear, asunto que deberá ser tratado con nuestros Servicios Técnicos antes del inicio de las obras.

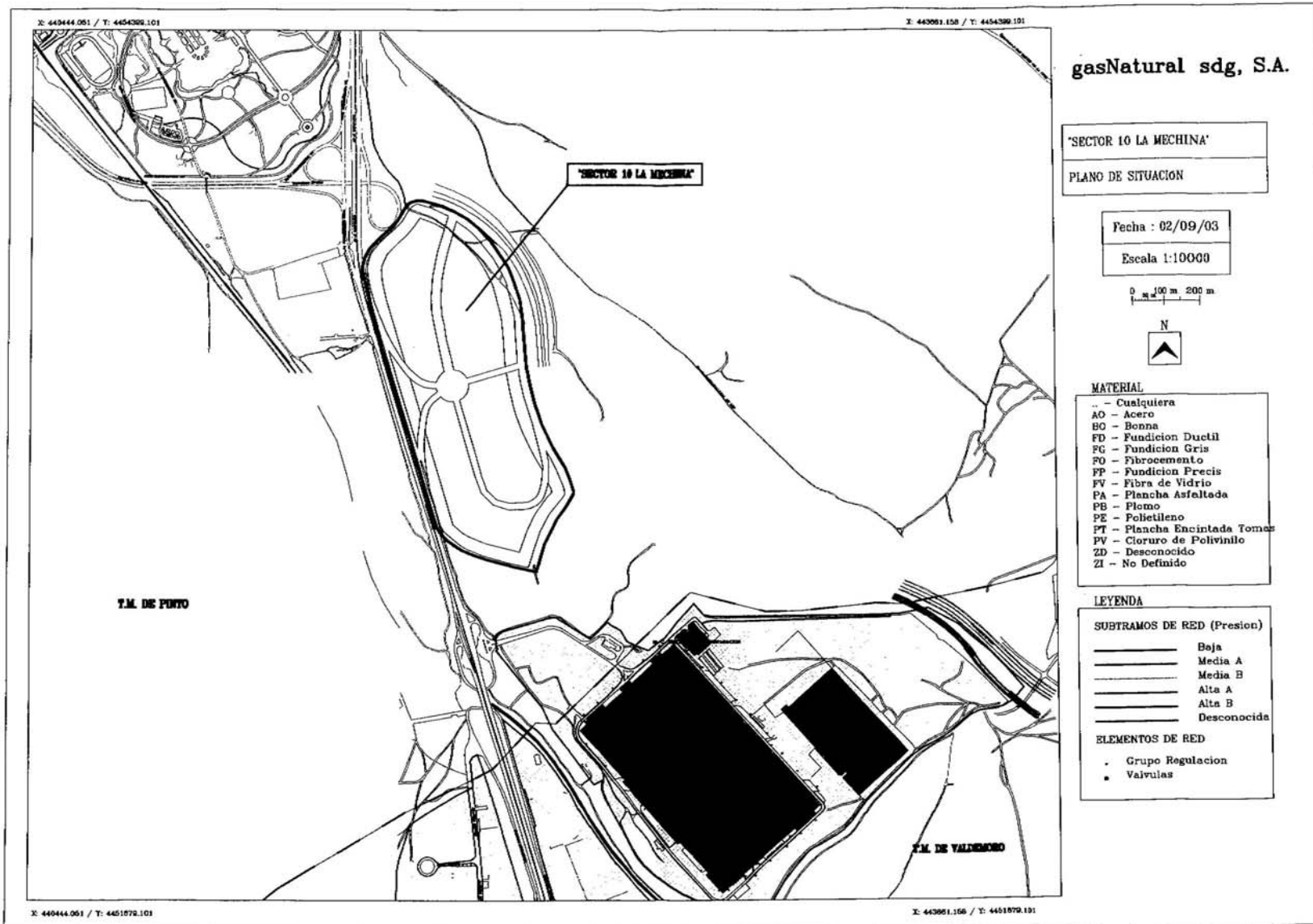
Así mismo, deberá verificarse la posible afección de instalaciones de Enagas (Posición F-28), situadas al norte de Sector.

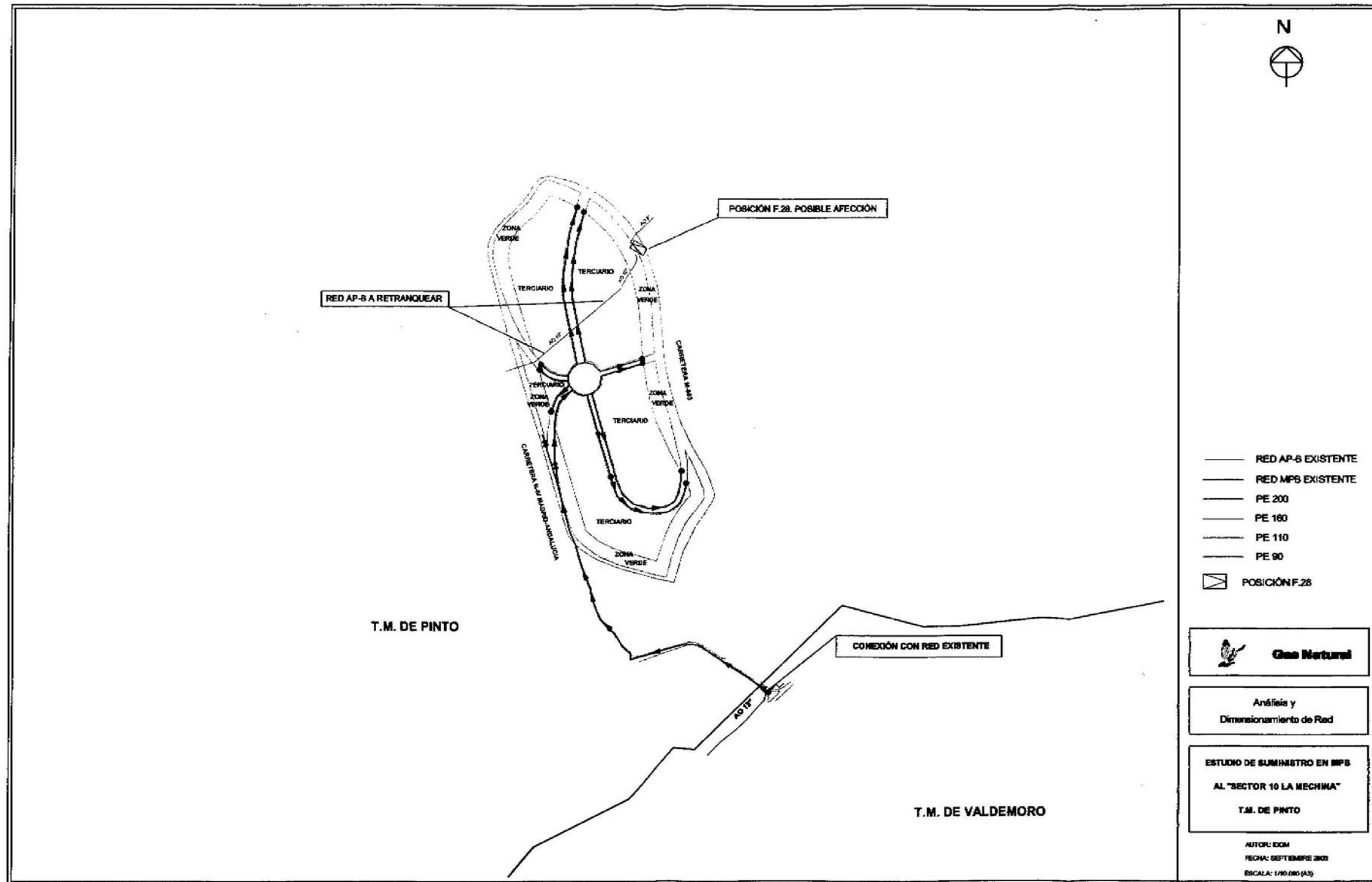
Quedamos a su disposición para cualquier aclaración, así como para entablar las conversaciones encaminadas a la firma de un convenio entre Gas Natural sdg SA y la Propiedad o su representación.

Atentamente


Ignacio Núñez Acosta
Coordinador Técnico
Municipios Sur

GAS NATURAL SDG, S.A.
Rey Pastor, 32
28914 Leganés - Madrid
Tel.: 91 589 61 16
Fax: 91 589 97 77







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

Documento adjunto.

Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.

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

El número de trenes que tiene parada en Pinto es de 45 trenes diarios en servicio de cercanías.

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.- Informes 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.

Cons. Transportes e Infraestructuras
Reg. Aux. Cons. Transportes e Infraest.
Destino: Ayuntamiento de Pinto



ASUNTO: INFORME FAVORABLE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 "LA MECHINA"
DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

11/11/08

En relación con el asunto referenciado, se remite informe de los Servicios Técnicos de ésta Dirección General.

Madrid, 10 de noviembre de 2008

EL DIRECTOR GENERAL DE CARRETERAS

Borja Carabante Muntada

ASUNTO: INFORME FAVORABLE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 "LA MECHINA" DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

REMITENTE: Ayuntamiento de Pinto.

INFORME TÉCNICO

Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Pinto remite nueva documentación relativa al **Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina"** del término municipal de Pinto aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local el 11 de agosto de 2008, solicitando nuevo informe de esta Dirección General de Carreteras (documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 31 de octubre de 2008, nº de registro 06/128339.9/08).
- 2º. La nueva documentación remitida del Plan Parcial tiene como objeto dar desarrollo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Sector 10 "La Mechina" aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de enero de 2007. Esta Modificación Puntual aún está pendiente de su aprobación definitiva.
- 3º. Los terrenos objeto de ordenación a través del correspondiente Plan Parcial se encuentran comprendidos en el Sector S-10 "La Mechina" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto situados en la zona noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, estando delimitado por:
 - Al norte con el Sector S-7 "El Arenal" y el enlace de la autovía A-4 con la M-506.
 - Al sur con el dominio público de la línea C-3 de ferrocarril.
 - Al este con el Parque Regional del Sureste y la carretera M-506.
 - Al oeste con el dominio público correspondiente a la autovía A-4 y su vía de servicio y ramales.

El sector es atravesado por la nueva carretera M-423 actualmente en construcción, y su enlace con la M-506, al que conecta el viario del sector. La documentación remitida del Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" incorpora el trazado definitivo de la nueva carretera M-423, Variante Oeste de Valdearroyo, así como su enlace con la M-506.

- 4º. La Dirección General de Carreteras emitió informe favorable a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto en el ámbito del Sector 10 "La Mechina" remitido por el Ayuntamiento de Pinto el 3 de abril de 2007 (informe con nº de registro de salida de 06/038285.9/07). Dicho documento incorporaba el nuevo trazado definitivo de la nueva carretera M-423, debiéndose remitir el nuevo documento del Plan Parcial del Sector donde se incorporara la nueva ordenación propuesta así como la definición de los accesos y conexiones previstas con las carreteras M-423 y M-506.
- 5º. La Dirección General de Carreteras emitió informe favorable a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto en el ámbito del Sector 10 "La Mechina" remitido por el Área de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el 30 de noviembre de 2007 (informe con nº de registro de salida de 06/130836.9/07). Dicho documento tenía por objeto dar respuesta al Estudio Acústico del Sector S-10 "La Mechina" con el fin de conocer los niveles sonoros a los que estarían expuestos los diferentes usos del suelo propuestos, así como verificar lo establecido en el Decreto 78/99 por el que se regula el régimen de protección de

la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, y donde se establecerían las barreras acústicas necesarias para el cumplimiento de dicho Decreto.

- 6º. La Dirección General de Carreteras emitió informes de aceptación de la Cesión Supramunicipal propuesta por el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechosa" del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto remitido por Ayuntamiento de Pinto y por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras el 21 de julio de 2008, informe con nº de registro de salida de 06/088602.9/08, y el 20 de octubre de 2008, informe con nº de registro de salida de 06/123282.9/08, respectivamente. La cesión de la reserva de suelo prevista en el Plan Parcial, como perteneciente a la Red Supramunicipal de Infraestructuras, coincide con la zona ocupación de las carreteras M-506 y M-423 y la zona de dominio público de estas carreteras, que es una banda de tres (3) metros de anchura contada a partir de la arista exterior de la explanación de dichas carreteras.
- 7º. Las carreteras M-506 y M-423 pertenecen a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Informe

- 8º. Se informa favorablemente el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechosa" del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto. Por otro lado, se informa que la autovía A-4 es competencia de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, del Ministerio de Fomento, por lo que deberá solicitarse en correspondiente informe a este organismo.
- 9º. 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.
- 10º. 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.
- 11º. 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, 10 de noviembre de 2008

El Jefe del Servicio de Planificación II

Fdo.: Miguel Núñez Fernández

Vº Bº

El Subdirector General de
Planificación y Proyectos

Fdo.: Juan José Jarillo Rodríguez

La Jefa de Área de Planificación

Fdo.: Soledad Pérez Galdos



CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO GENERAL
08 JUN. 2006
Entrada núm. 10039
Salida núm. _____

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 06/05300.9/06 Fecha: 06/06/2006 10:39

Cons. Transportes e Infraestructuras
Rep. Aux. Cons. Transporte e Infraestructu.
Destino: Ayuntamiento de Pinto

ASUNTO: INFORME FAVORABLE DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 "LA MECHINA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINTO.

REMITENTE: Ayuntamiento de Pinto.

INFORME TÉCNICO

Descripción

- 1º. El Ayuntamiento de Pinto remite documentación complementaria al Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" del PGOU de Pinto conteniendo las subsanaciones motivadas por el informe de esta Dirección General de Carreteras de fecha 23 de marzo de 2006 a dicho Plan Parcial. (Documentación remitida con fecha de entrada en el registro de esta Consejería 11 de mayo de 2006, nº de registro 06/054301.9/06).
- 2º. Los terrenos objeto de ordenación a través del correspondiente Plan Parcial se encuentran comprendidos en el Sector S-10 "La Mechina" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto situados en la zona noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, estando delimitado por:
 - Al norte con el Sector S-7 "El Arenal" y el enlace de la autovía A-4 con la M-506.
 - Al sur con el dominio público de la línea C-3 de ferrocarril que lleva al Parque Temático de San Martín de la Vega.
 - Al este con el Parque Regional del Sureste y la carretera M-506.
 - Al oeste con el dominio público correspondiente a la autovía A-4 y su vía de servicio y ramales.
- 3º. Las carreteras M-506 y M-423 pertenecen a la Red Principal de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Informe

- 4º. Se informa favorablemente el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" pues en la documentación de subsanación remitida se han corregido las discrepancias existentes entre los planos. Concretamente se corrige la delimitación de la zona de protección de los planos P.03- *Delimitación, Topográfico, afecciones y estado actual* y del P.04- *Ordenación Pormenorizada*, planos que se adjuntan y que serán sustituidos en el Plan Parcial.
- 5º. La zona de protección de las carreteras M-506 y M-423 se ha situado a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la explanación, tal y como se aprecia en los planos corregidos citados en el punto 4º.

CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
E INFRAESTRUCTURAS**Comunidad de Madrid**

- 6º. Las infraestructuras viarias mencionadas en este informe serán ser sufragadas íntegramente por los promotores de los sectores implicados y desarrolladas mediante proyectos específicos que se adecuarán a la normativa de la Comunidad de Madrid. Los **proyectos completos** serán remitidos al Área de Explotación de esta Dirección General de Carreteras para su informe y oportuna autorización, en su caso, y estarán redactados por un técnico competente y visados por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de los proyectos mencionados deberán ser sufragados igualmente por los promotores de los desarrollos previstos.
- 7º. Lo anteriormente establecido se refleja como vinculante en la página 66 de la Memoria del Plan Parcial, y se ha incluido en la documentación complementaria.
- 8º. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
- 9º. Se recuerda que el presente informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
- 10º. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Madrid, 5 de junio de 2006
La Jefe del Servicio de Planificación II

Fdo.: Soledad Pérez-Galdós

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 PINTO

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

Este Organismo emite informe al Plan Parcial, exigiendo las siguientes correcciones:

Respecto al Decreto 170/98, gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales

- *Se deben aportar planos donde se reflejen los puntos de conexión de las redes de saneamiento...*

Se aportan planos desde se reflejan los puntos de conexión de las redes de saneamiento de aguas pluviales al tanque de tormenta del Sector S-7 "El Arenal", así como el trazado de dicha red, hasta el vertido final en el arroyo de los prados.

- *El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido estimado de las aguas residuales del Sector S-10 no será superior a 933,2 m³/día (10,80 l/s)...*

De acuerdo con las estimaciones del Canal de Isabel II, se ajusta el vertido de aguas residuales calculado en el Estudio de Capacidad Hídrica a 933,2 m³/día (10,80 l/s), adecuando el caudal de abastecimiento, con la reducción aplicada por el CYII del 80% de este caudal para el vertido de aguas residuales.

- *Se debe incluir un Estudio Económico-Financiero que tenga en cuenta la repercusión de los costes de las infraestructuras de saneamiento...*

Se ha incluido un Estudio Económico-Financiero, tanto en el Plan Parcial como en el Anexo de Estudio Hídrico, que tiene en cuenta la repercusión de los costes de las infraestructuras de saneamiento derivados de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro y el Colector General de Aguas Pluviales del Plan Especial de Infraestructuras, así como de las nuevas infraestructuras que se tienen que realizar para dar servicio a este sector, concretamente el depósito de retención y la estación de bombeo de aguas pluviales.

Estas condiciones se han incorporado en el *Anexo III.- Estudio de Capacidad Hídrica* y en el presente Plan Parcial, tal y como se indica en los párrafos anteriores.

Respecto al Decreto 78/99, protección contra la contaminación acústica

Este Organismo emite informe al Plan Parcial, exigiendo las siguientes correcciones:

- *Respecto a los valores de IMD.*

Se ha incluido en el estudio acústico los valores del IMD publicados del año 2.008. Además se ha ampliado el horizonte temporal de 4 a 20 años dado que es un supuesto razonable para que el Sector cuente con la totalidad de sus edificaciones consolidadas.

- *Respecto a la zonificación de áreas de sensibilidad acústica*

Se indica específicamente en el presente Plan Parcial, que la ordenanza de aplicación de las superficies computables de Redes de Equipamiento de Zonas Verdes, tanto Generales como Locales, será de Espacios Libres Arbolados (no estanciales) ZV-3 del PGOU de Pinto. Por tanto, estas zonas cumplen el requisito de pertenecer a zonas de transición, con lo que no tendrían ningún tipo de conflicto acústico, y dan respuesta, tanto al informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 22 de febrero de 2.008 con relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Sector S-10 "La Mechina" y del propio informe ambiental emitido por esta Dirección con fecha 5 de noviembre de 2.009.

- *Respecto a los niveles de ruido*

Se incluyen las medidas correctoras que resultan del *Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico*, dentro del punto 3.5.1. *Medidas correctoras y preventivas de protección acústica*.

La ordenanza de aplicación de las superficies computables de Redes de Equipamiento de Zonas Verdes, tanto Generales como Locales, será de Espacios Libres Arbolados (no estanciales) ZV-3 del PGOU de Pinto. Por tanto, estas zonas cumplen el requisito de pertenecer a zonas de transición, con lo que no tendrían ningún tipo de conflicto acústico, como se ha indicado anteriormente.

Estas condiciones se han incorporado en el *Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico* y en el presente Plan Parcial, tal y como se indica en los párrafos anteriores.

Respecto a las infraestructuras eléctricas

Este Organismo emite informe al Plan Parcial, debiendo reflejar en su documentación lo siguiente:

- El presente Plan Parcial da cumplimiento al Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, por cuanto las líneas de baja, media y la de 45 KV de alta tensión se soterrarán, y la única con imposibilidad de soterramiento respeta el correspondiente pasillo eléctrico.
- Queda definido en el plano 4.- Ordenación Pormenorizada del presente Plan Parcial el pasillo eléctrico de la Línea de Alta Tensión que discurre por el sur del Sector, de 400 KV, donde no se podrá ejecutar edificación alguna.
- El presente Plan Parcial no tiene potestad para modificar la ficha urbanística del Sector, que ha establecido un instrumento de rango superior. No obstante, incorpora en su Memoria y Normativa, todos los condicionantes impuestos por el informe.
- Los Centros de Transformación que se plantean, son enterrados, conforme a la exigencia legal establecida en la Comunidad de Madrid, están normalizados por las Compañías Suministradoras y cuentan con todas las medidas necesarias para evitar impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.

- Se ha asegurado el cumplimiento del Real Decreto 223/2008, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias del ITC-LAT 01 a 09 y el cumplimiento del Decreto 40/1998, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna. La obligatoriedad de esto se establece en el apartado 5.2.2.4 de la Memoria del Plan Parcial.

En cuanto a las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, debe tratarse de un error, puesto que este artículo hace referencia a los Montes Preservados, no existiendo ninguno en el Sector.

Estas condiciones se han incorporado en el presente Plan Parcial, tal y como se indica en los párrafos anteriores.

Respecto a los yacimientos arqueológicos

Dado que el Sector se encuentra afectado por zona arqueológica C, en la totalidad de su ámbito, es de obligado cumplimiento la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y, con carácter supletorio, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla parcialmente.

El documento de Plan Parcial da por cumplida la exigencia establecida por la Ley dado que cuenta con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.



ASUNTO: Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" del P.G.O.U. de Pinto. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Con fecha 7 de agosto de 2008 y nº de referencia 10/365511.9/09, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Pinto, en relación al Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" en el que solicita la emisión por la Dirección General de Evaluación Ambiental del informe preceptivo de su competencia, propio del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 16 de marzo de 2006 y nº de referencia 10/214412.9/06, el Ayuntamiento de Pinto remitió a esta Dirección General, una copia del Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" de Pinto así como su Estudio Acústico, solicitando se emitiera el correspondientes informe sobre el cumplimiento del Decreto 78/1999, de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Tras un examen previo de la documentación remitida, esta Dirección General solicitó documentación complementaria para el cumplimiento del Decreto 78/1999 en dos ocasiones, con fecha 31 de julio de 2006 y 3 de enero de 2007 respectivamente. Asimismo, con fecha 18 de junio de 2006 y nº de referencia 10/453248.9/06 se emite informe respecto al cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Con anterioridad a la remisión de la última documentación complementaria solicitada respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999, que se remite a esta Dirección General con fecha 8 de octubre de 2007, se produce una Modificación Puntual del Plan Parcial objeto de informe.

Así, con referencia 10/137917.9/07 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de 5 de marzo de 2007, el Ayuntamiento de Pinto viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, del Sector S-10 "La Mechina". En contestación a dicho oficio, la Dirección General de Evaluación Ambiental solicita documentación complementaria para el cumplimiento del Decreto 78/1999 en otras dos ocasiones, con fecha 22 de marzo y 10 de agosto de 2007, emitiendo informe correspondiente, con condiciones expresas respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999 y del Decreto 131/1997, con fecha 22 de febrero de 2008 y nº de referencia 10/016558.2/08.



Comunidad de Madrid

Con fecha 11 de agosto de 2008, fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pinto el Plan Parcial modificado del sector S-10 "La Mechina", para la adecuación del mismo a la modificación puntual del Plan General en el ámbito de dicho sector.

Asimismo, con fecha 1 de abril de 2009 y nº de registro de entrada 10/153900.9/09, se recibe informe del Canal de Isabel II en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en relación con el Sector S-10 "La Mechina", del término municipal de Pinto.

Finalmente, con fecha 7 de agosto de 2009 y nº de registro de entrada en esta Dirección General 10/365511.9/09 se presenta oficio por el que se solicita la emisión del informe al Decreto 78/1999 del Plan Parcial modificado y ratificación del informe al Decreto 170/1998 del sector S-10 "La Mechina" emitido con anterioridad a la modificación puntual.

2. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

El Plan Parcial Modificado del Sector S-10 "La Mechina" de Pinto, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 11 de agosto de 2008. La Documentación remitida del Plan Parcial modificado tiene diligencia que acredita su aprobación inicial.

La documentación que se ha remitido es la siguiente:

- Documento I. Memoria. Julio 2008
 - Anexo I. Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos
 - Anexo II. Verificaciones técnicas
 - Anexo II. Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98)
 - Anexo III. Estudio de Capacidad Hídrica.
 - Anexo IV. Justificación del Sistema de Transporte Público.
 - Anexo V. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.
 - Anexo VI. Documento I. Memoria. Estudio Acústico. Julio 2008
- Documento II. Organización y gestión de la ejecución.
- Documento III. Planos de Ordenación Pormenorizada
- Normas Particulares del Plan Parcial

En el expediente del Plan Parcial del Sector S-10 "La Mechina", no consta el informe técnico municipal, sobre viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación, para la aprobación inicial.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Características urbanísticas del área ordenada por el Plan Parcial.



El Sector S-10 "La Mechina" está situado al sureste del actual núcleo urbano de Pinto. La superficie total del Sector es de 40,8 hectáreas. Sus límites son al Norte y Este con la carretera M-506 (Fuenlabrada-Pinto), al Sur con campos de cultivo y al Oeste con la autovía A-4.

La calificación de los usos del suelo según la documentación recibida, que debería corresponder con la establecida en la modificación puntual del PGOU de este sector, actualmente en tramitación, es la siguiente:

Suelo	Uso	Sup. Suelo (m ²)	Sup. Edificable (m ² _{ed})
Edificable lucrativo	Taller	48.525	25.815
	Industria Logística	87.860	39.537
	Escaparate	38.465	23.079
	Conjuntos integrados	50.231	31.646
	Hotelero	3.498	3.496
	Servicios Empresas	14.539	10.904
	Estación de servicio	3.512	527
	Servicios Urbanos privados	802	0
Total Lucrativo		247.432	135.006
Red Supramunicipal	Infraestructuras supramunicipales	51.072	n.e.
	Total	51.072	
Red General	Zonas verdes	27.784	n.e.
	Servicios urbanos: enegás, EBAR, estación de bombeo y pasillo y accesos S10	41.967	n.e.
	Infraestructuras (Comunicaciones)	29.219	n.e.
Total		98.970	
Red Local	Zonas Verdes arboladas	26.637	n.e.
	Equipamiento interior	20.559	n.e.
Total		47.196	
Total		444.670	135.006

4. INFORME SECTORIAL

4.1. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID:



Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida, previo informe del Canal de Isabel II (nº de referencia 10/153900.9/09 y fecha de entrada 1 de abril de 2009), como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se observan las siguientes deficiencias que deberán corregirse:

- Se deben aportar planos donde se refleje los puntos de conexión de las redes de saneamiento de aguas pluviales al tanque de tormenta del Sector S-7 "El Arenal", así como el trazado de dicha red, hasta su vertido final en el arroyo de los Prados.
- El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido estimado de las aguas residuales del Sector S-10 no será superior a **933,2 m³/día** (10,80 l/s), por lo que se deberá dar conformidad a las estimaciones del Canal de Isabel II, ajustándose el vertido de aguas residuales calculado en el Estudio de capacidad hídrica de 1166.4 m³/día (13,50 l/s) a dicho caudal.
- Se debe incluir un Estudio Económico-Financiero que tenga en cuenta la repercusión de los costes de las infraestructuras de saneamiento derivados de la ampliación de la EDAR de la Cuenca Baja del Culebro y el Colector General de Aguas Pluviales del Plan Especial de Infraestructuras, así como de las nuevas infraestructuras que se tengan que realizar para dar servicio a este sector, concretamente el depósito de retención y la estación de bombeo de aguas pluviales.
- Conforme al informe del Canal de Isabel II (nº de referencia 10/153900.9/09 y fecha de entrada 1 de abril de 2009), como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, el caudal de aguas residuales calculado en el Estudio Hídrico, deberá ajustarse al volumen de caudal indicado por el Canal de Isabel II y la incorporación del Estudio Económico Financiero indicado con anterioridad.

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

4.2.1 Respecto a los valores de IMD

A fecha de realización del documento, julio de 2008, ya estaban disponibles los valores de IMD para el año 2007, publicados por la Dirección General de Carreteras, por lo que los valores de IMD considerados en el estudio para la situación preoperacional (2005) que a su vez son la referencia para el cálculo de la IMD postoperacional, deberán ser los del año 2007.

Así mismo el horizonte temporal de 4 años considerado para el cálculo de la situación posoperacional no es realista, puesto que sitúa la situación postoperacional al año actual, 2009. Tal y como indica el propio Estudio Acústico, para simular la situación postoperacional, se debe considerar la realización y



funcionamiento completo de los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan Parcial, por lo que el horizonte temporal deberá ser considerablemente mayor.

4.2.2 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 destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área de sensibilidad acústica Tipo I, Tipo II o Tipo III apropiada y no podrán superar en ningún caso los límites de emisión establecidos por el Decreto 78/99. Por ello, los suelos que se califiquen urbanísticamente para Uso de Equipamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres, en sus diversos niveles funcionales, tienen que corresponder con recintos de suelo donde no se superen los niveles de ruido de Tipo II. Condición que no cumple la zonificación propuesta por el Plan Parcial para todas sus Zonas Verdes, a pesar de así indicarse expresamente como condicionante para el cumplimiento del Decreto 78/1999 en el informe de fecha 22 de febrero de 2008 en relación a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Sector S-10 "La Mechina".

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

4.2.3 Respecto a los niveles de ruido

No se ha tenido en cuenta los condicionantes acústicos indicados en el informe de fecha 22 de febrero de 2008 respecto a la superación de los niveles de ruido en todas las zonas situadas junto a las carreteras M-506, M-423 y A-4, que decía textualmente:

"En los mapas de situación de los periodos diurno y nocturno previstos, con inclusión de las medidas correctoras, se observa superación de los niveles de ruido en todas las zonas situadas junto a las carreteras M-506, M-423 y A-4.

Según se indica en el estudio acústico presentado, estas zonas delimitadas acústicamente como áreas de sensibilidad de los tipos III y IV, corresponden con los espacios situados entre las citadas carreteras y el límite de la edificación. En estas áreas, no podrán instalarse actividades de uso industrial ni servicios públicos en las situadas en áreas de sensibilidad acústica tipo IV, ni actividades de hospedaje, oficinas o servicios, comercial, deportivo ni recreativo en las situadas en áreas de sensibilidad acústica tipo III".

En cualquier caso, considerando que las zonas verdes deben ser clasificadas como áreas de sensibilidad acústica tipo II, se incumplen los valores límite de emisión de ruido incluso con las medidas correctoras planteadas en la situación postoperacional.

Deben, por tanto, corregirse todos los aspectos mencionados.



4.3 RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

En el documento presentado se señalan las líneas eléctricas que discurren por el ámbito del Sector S-10 de Pinto, especificando las medidas que se van a tomar al respecto: mantenimiento o soterramiento de dichas líneas. Sin embargo, no se indica ni refleja en la documentación del Plan Parcial, el pasillo eléctrico necesario para la Línea de Alta Tensión de 400 Kv existente al Sur del sector.

A este respecto hay que decir que habrá que tener en cuenta y así reflejarlo en la documentación del Plan Parcial las siguientes actuaciones, que serán de obligado cumplimiento:

- Se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Se deberán definir los pasillos eléctricos para las líneas de alta tensión dentro del suelo destinado a redes públicas. La normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos.
- Estas condiciones deberán ser recogidas expresamente en la ficha urbanística del Sector S-10 "La Mechina" de Pinto..
- En el supuesto de ejecución de centro de transformación no enterrado, éste contará con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad.
- Asimismo, se asegurará el cumplimiento del Real Decreto 223/2008, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; el cumplimiento del Decreto 40/1998, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las restricciones que pueda implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid

4.4 RESPECTO A LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La existencia de la zona de afección arqueológica C en la totalidad del ámbito del Sector S-10 "La Mechina", obliga al cumplimiento de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, con carácter supletorio, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla parcialmente.

Para que el documento presentado se cumpla la exigencia establecida por la Ley en lo referente a la regulación de las disposiciones para asegurar una eficaz protección y tutela de las zonas arqueológicas a través de un instrumento de planeamiento adecuado, en cumplimiento del artículo 40.3 de la ley, es preceptivo someter el documento de planeamiento a informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Histórico.



5 CONCLUSIÓN FINAL

El Plan Parcial del Sector S-10 "La Mechina" del PGOU de Pinto no puede ser informado favorablemente hasta que no se corrijan las deficiencias reflejadas en el presente informe.

Este informe debe entenderse, por tanto, desfavorable.

Madrid, 3 d noviembre de 2009

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO

Ayuntamiento de Pinto

Plaza Constitución 1 – 28320 PINTO (MADRID)

Dirección General de Patrimonio Histórico.

Con fecha 29 de mayo de 2008 se emite informe favorable de la Dirección General de Patrimonio al Plan Parcial.



Dirección General de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y TURISMO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 12/038095 9/08 Fecha: 29/05/2008 09:59

Consejería de Cultura y Turismo
Registro Cons. Cultura y Turismo
Destino: Dña. Elena Serrano Herrero

EXPTE.: 0322/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector 10 `La Mechina` en Pinto.

De orden del Ilmo Sr. Director General de Patrimonio Histórico, adjunto remito fotocopia de la **RESOLUCIÓN** que, con esta misma fecha se envía a Junta de Compensación Sector 10-La Mechina, relativa al asunto de referencia para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 23 de mayo de 2008.

La Jefa de Área
de Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezábal.

Elena Serrano Herrero C/San Crispín, nº 1, 2º D. 28011-MADRID

EXPTE.: 0322/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector 10 `La Mechina` en Pinto.

INTERESADO.: Junta de Compensación Sector 10-La Mechina
D. Miguel Ángel Carrero Manrique
C/ Italia nº 14, planta 1
28320 Pinto - Madrid

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

Examinado el expediente relativo a la solicitud de autorización prevista en el art 8 y 41 de la Ley 10/98 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, formulada por Elena Serrano Herrero, en representación de Junta de Compensación Sector 10-La Mechina, previo informe de los Técnicos Arqueólogos de esta Dirección General de Patrimonio Histórico, se hace constar lo siguiente:

1.- Que con fecha 20 de diciembre de 2007 se resolvió por esta Dirección General la realización de actuaciones previas para el proyecto de referencia, informándose el proyecto en cumplimiento de la Resolución de 11 de julio de 2007, de la Dirección General de Patrimonio Histórico, 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 *AUTORIZAR, a los efectos previstos por la Ley 10/98 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid las obras solicitadas por Junta de Compensación Sector 10-La Mechina en Sector 10 `La Mechina` en Pinto, con la siguiente prescripción:*

- Se llevará a cabo un control arqueológico intensivo 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.*



EXPTE.: 0322/03

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Sector 10 `La Mechina` en Pinto.

3º *Esta autorización no exime a Junta de Compensación Sector 10-La Mechina 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 y Turismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Madrid, a 23 de mayo de 2008.
La Jefa de Área
de Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Alicia Durántez de Irezábal.

Junta de Compensación Sector 10-La Mechina D. Miguel Ángel Carrero Manrique C/
Italia nº 14, planta 1. 28320 Pinto - Madrid

Dirección General de Suelo.

Este Organismo emitió su informe de aceptación de la reserva de suelo para redes supramunicipales el 5 de agosto de 2009, condicionado a la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU, cosa que sucedió el 22 de octubre de 2009 y se publicó en el BOCM el 6 de noviembre de 2009.



Comunidad de Madrid

AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO GENERAL
11 AGO. 2009
Entrada núm. 14473
Salida núm.

DIRECCIÓN GENERAL DEL SUELO
ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO
C/Maudes 51, 5º - 28003 - Madrid
Telf.: 915805170 Fax: 915805180

**ASUNTO: INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE
CESIÓN DE SUELO PARA REDES SUPRAMUNICIPALES DEL PLAN
PARCIAL EN EL AMBITO DEL SECTOR 10 "LA MECHINA" DE PINTO.**

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

Madrid, 05 de agosto de 2009

P. A., LA TÉCNICO DE APOYO DEL
ÁREA DE VALORACIONES Y PATRIMONIO

Fdo.: Virginia González Montes de Oca

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



REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/363628.9/09 Fecha: 05/08/2009 13:08

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

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

Municipio	Pinto
Remitente	Ayuntamiento de Pinto
Ámbito	S-10 "La Mechina"
Registro de entrada	24 de Septiembre de 2008

ASUNTO

Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para Redes Supramunicipales del Plan Parcial en el ámbito del Sector 10 "La Mechina" aprobado inicialmente el 11 de Agosto de 2008 (BOCM 8 de octubre de 2008) tras la Modificación Puntual del Plan General de Pinto en el denominado sector S-10 "La Mechina" aprobada provisionalmente el 31 de julio de 2008.

PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, aprobado definitivamente por acuerdo de 29 de agosto de 2002 y publicado en el BOCM de 9 de setiembre de 2002.

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA SOLICITUD

El 29 de abril de 2008 esta Dirección General de Suelo informó el documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Pinto en el denominado sector S-10 "La Mechina".

La citada Modificación Puntual fue aprobada provisionalmente el 31 de julio de 2008.

El Ayuntamiento de Pinto, remite un ejemplar, diligenciado solamente en su primera página, del documento aprobado el 11 de agosto de 2008 inicialmente del Plan Parcial en el ámbito del sector S-10 "La Mechina", con objeto de que se evalúe el cumplimiento del deber de cesión de suelo con destino a Redes Supramunicipales, al que está sujeto el Plan Parcial en cumplimiento del artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.



Anteriormente, con fecha 1 de abril de 2008 el Ayuntamiento de Pinto remitió un documento autenticado por el mismo, de Justificación de la Cesión de Redes Supramunicipales de la citada Modificación Puntual, reiterando la solicitud de informe en virtud de lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, tras la modificación operada por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Asimismo, se aporta en el expediente copia del informe de aceptación de la cesión de la reserva de suelo prevista en el Plan Parcial del Sector 10 "La Mechina" de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de Julio de 2008 y nº de Registro 06/088602.9/08.

En el ámbito del sector se encuentra un tramo del Proyecto de Expropiación "Variante Oeste de Valdemoro. Carretera de Unión de la M-506 y la M-404" que coincide con la carretera M-423. Dicho tramo coincide con la propuesta de cesión de Redes Supramunicipales.

El Ayuntamiento de Pinto remite con fecha 3 de julio de 2009 y nº de registro de entrada en esta Consejería 10/312775.9/09, certificado emitido por el Secretario General a fin de que sea incorporado al expediente de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del sector 10 "La Mechina".

INFORME

Descripción de la propuesta de Redes Supramunicipales

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

Conforme a la documentación remitida, la superficie edificable lucrativa propuesta por el Plan Parcial en el sector S-10 "La Mechina" del Plan General de Pinto, de uso característico Actividades Económicas, es de 135.006 m²c, por lo que resultan las siguientes reservas de suelo:

CESION DE SUELO	LS 9/01 (Art. 36 y 91) (m ² s)		PP S-10 (m ² s)		
			Cesión	Monetización	TOTAL
Redes Supramunicipales de Infraestructuras, Equipamientos o Servicios Urbanos	20 m ² s/100m ² c*	27.001	51.072**	-	51.072**

* El uso característico del sector no es residencial por lo que no es obligatorio realizar la reserva mínima para VIS/VPP



De la documentación aportada se deduce que la Modificación Puntual aprobada provisionalmente el 31 de julio de 2008, propone para cumplir el estándar mínimo legal de suelo destinado a Redes Supramunicipales exigido por el artículo 91 de la Ley del Suelo 9/2001, una reserva denominada Red Supramunicipal de Infraestructuras prevista como suelo para el trazado de la carretera autonómica M-423, de 51.072 m²s de superficie, a su paso por el sector, si bien según informe de esta Dirección General de Suelo de fecha 1 de Abril de 2008 sobre el documento de Plan Parcial presentado previo a la modificación de Plan General, ésta superficie habría de ajustarse antes de formalizar el acto de cesión (la superficie afectada estaba pendiente de confirmación en función del trazado definitivo que adopte la carretera. Actualmente, el trazado de la misma se encuentra definido en el Plan Parcial de Plan General).

Análisis de la propuesta de Redes Supramunicipales

La reserva propuesta comprende un espacio de interés para la Comunidad de Madrid como se pone de manifiesto en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de fecha 28 de marzo de 2007, así como de 17 de julio de 2008, según consta en los antecedentes del expediente, no estimándose en dicho informe ninguna objeción a la propuesta de cesión de Redes Supramunicipales de dichos terrenos.

Sobre dicha propuesta de cesión se inició un procedimiento expropiatorio de urgencia, por parte de la Consejería de Transportes e Infraestructuras. Dicho procedimiento se encuentra paralizado desde el 24 de enero de 2008, en lo que afecta a las fincas ubicadas en el sector S-10 La Mechina, procediéndose hasta la fecha, a la firma de las actas previas y a la ocupación de las mismas, según los datos aportados.

Con la obtención de la superficie indicada mediante cesión directa y gratuita se cumplimentará la obligación de cesión de las Redes Públicas Supramunicipales correspondientes al sector S-10, siendo, por tanto ya innecesario tener que proseguir la expropiación como forma de obtener suelo para la construcción de dicha carretera.

La cesión de Redes Públicas Supramunicipales deberá realizarse gratuitamente, libre de cargas y urbanizada, en virtud de los artículos 91 y 95 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Puesto que los costes de ejecución material de la carretera proyectada en el suelo a ceder son asumidos por la Consejería de Transportes, los propietarios renunciaron a requerir de la Comunidad de Madrid, la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder. Este extremo queda recogido en el certificado emitido de modo previo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, por el Secretario de la Junta de Compensación de fecha 15 de junio de 2009.



En el supuesto de consumar el procedimiento expropiatorio iniciado sobre las fincas propuestas como cesión, se hace constar que en ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes u obtenidos, excepto si existen actas de cesión anticipada con reserva de aprovechamiento urbanístico a favor de los titulares expropiados o documento equivalente o previamente se reconoce, mediante certificado, por el Ayuntamiento el aprovechamiento urbanístico por razón de sus superficies a favor del beneficiario de la expropiación.

En este sentido, el Ayuntamiento de Pinto remite certificado según consta en los antecedentes, en el que se certifica:

“Los terrenos destinados a Redes Supramunicipales incluidos dentro de la delimitación del sector ostentarán el aprovechamiento que les corresponda de conformidad con el planeamiento de desarrollo, haciéndose efectivo en el Proyecto de Reparcelación de conformidad con la legalidad vigente, con independencia de quien ostente la titularidad de los citados terrenos. En este sentido, el aprovechamiento será reconocido al titular de los terrenos, sea la Comunidad de Madrid por título de expropiación, o los propietarios originarios.”

CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, se informa favorablemente la cesión propuesta en el documento aprobado inicialmente en fecha el 11 de Agosto de 2008 (BOCM 8 de octubre de 2008) de Plan Parcial de Pinto del S-10 “La Mechina”, para cumplir con el deber de cesión de suelo de Redes Supramunicipales a la Comunidad de Madrid, exigido en el Art. 91 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, todo ello condicionado a la previa aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Pinto en el denominado sector S-10 “La Mechina”.

ADVERTENCIAS

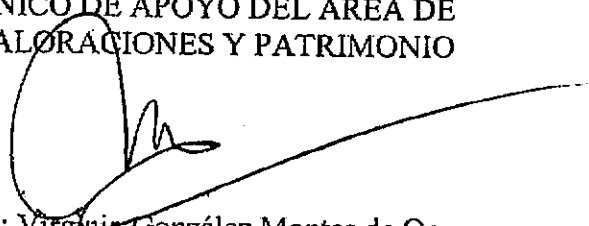
Esta conclusión se emite sin valorar el contenido de la documentación remitida en cuestiones que no sean objeto exclusivo de la solicitud y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos, medioambientales o de otra índole que correspondan de acuerdo a la legalidad vigente.



Cualquier variación ulterior en la propuesta remitida en lo relativo a Redes Supramunicipales, deberá ponerse en conocimiento de esta Dirección General.

Sin perjuicio de lo anterior, deberá remitirse a esta Dirección General una copia autenticada por el ayuntamiento de Pinto del documento de Proyecto de Reparcelación del sector de referencia, con carácter previo a su aprobación definitiva, a los efectos de verificar su adecuación al presente informe.

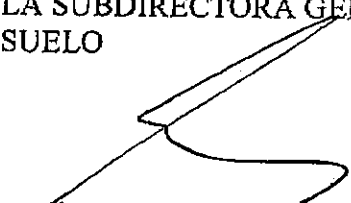
Madrid, a 23 de junio de 2009
LA TÉCNICO DE APOYO DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO


Fdo.: Virginia González Montes de Oca

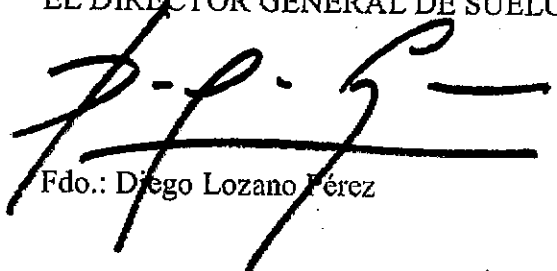
EL JEFE DEL ÁREA DE
VALORACIONES Y PATRIMONIO


Fdo.: Javier de la Lama-Noriega Mingo

VºBº
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE
SUELO


Fdo.: Carmen Blasco Orantes

CONEFORME:
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO


Fdo.: Diego Lozano Pérez

Confederación Hidrográfica del Tajo.

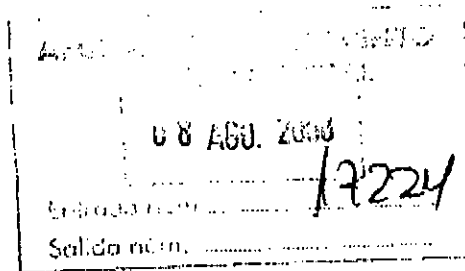
El Organismo de Cuenca emite informe al Plan Parcial, haciendo ya referencia al PEI de Colectores de la Cuenca, en tramitación, e indicando la idoneidad de éste.

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



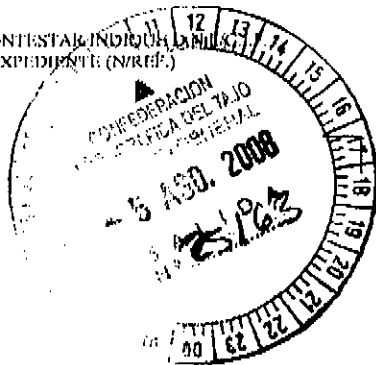
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

O F I C I O

S/REF
N/REF 116.573/06 AFV/MR PROYECTO: 3.696- MADRID
FECHA 22 de Julio de 2008
ASUNTO **INFORME COMPLEMENTARIO 3 SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10 "LA MECHINA", EN EL T.M. DE PINTO (MADRID)**

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

AL CONTESTAL INDICAR LA FECHA
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)



En contestación al escrito del AYUNTAMIENTO DE PINTO, de fecha 23 de Mayo de 2007, con entrada en este Organismo el 27 del mismo mes, por el que se da traslado de documentación relativa al PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "LA MECHINA" en el 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 14 de Marzo de 2007.

En este sentido cabe indicar que en los documentos aportados se recogen, en parte, las consideraciones realizadas en el informe citado.

El Sector S-10 "La Mechina" 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".

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.,

.../...

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 - MADRID
TEL. 91 535 08 00
FAX 91 470 03 04



Ref.: 116.573/06

2.-

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-10 "La Mechina" 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-10 "La Mechina" 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.*

(...)

2. *De acuerdo con lo informado por Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de 952 m³/día (...)*

Según la documentación técnica aportada el caudal medio de vertido del Sector S-10 "La Mechina" será de 1.166,44 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 esta 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.

...//...

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO



Ref.: 116.573/06

3.-

Los colectores de esta red conducirán las aguas hasta un depósito de retención situado en un punto bajo en el interior del Sector, enterrado y estanco y dimensionado para un periodo de retorno de 500 años, desde este depósito se bombearán las aguas hasta la cámara de rotura prevista en el Sector S-7 "El Arenal", se inicia por tanto en esta Estación de Bombeo de Aguas Pluviales el Colector General de Saneamiento de Aguas Pluviales de la Cuenca Este previsto en el anteriormente citado Plan Especial, y desde la cámara de rotura dicho Colector recogerá sucesivamente a lo largo de su longitud, las aguas pluviales procedentes del Sector S-7 "El Arenal", UE- 42 y Sector S- 6 "El Manto", hasta un tanque de tormentas previsto en el Sector S-6 "El Manto", para finalmente aliviarlas al 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.

...//...

MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO



Ref.: 116.573/06

4.-

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 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-7 "El Arenal", 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

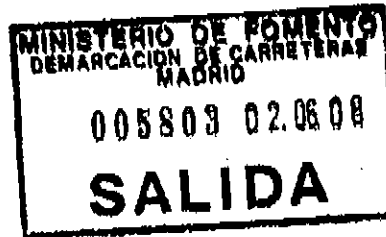
MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE,
Y MEDIO RURAL Y MARINO
CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Este Organismo emite informe favorable al Plan Parcial.



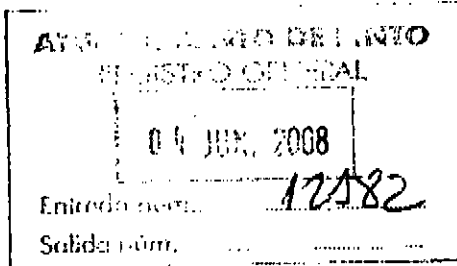
MINISTERIO DE FOMENTO



DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

Madrid, 2 de junio de 2008
PLANEAMIENTO
N/R: PAU Pinto
5837 - 29/05/07



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

ASUNTO: Documento complementario al Plan Parcial del Sector SUR-10 "La Mechina" 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 20 de mayo de 2008, referente al tema reseñado en el asunto.



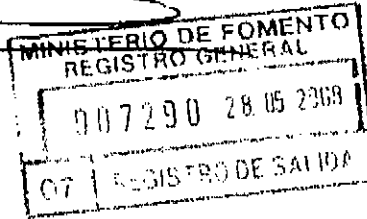
EL INGENIERO JEFE,

Fdo. José Ramón Paramio Fernández



MINISTERIO DE FOMENTO

Pleneamiento (Area)



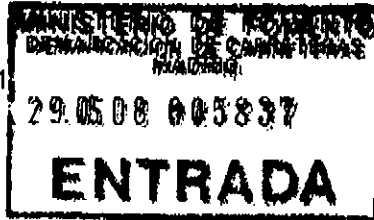
SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

O F I C I O

S/REF
N/REF PU-M-2330.1
FECHA 23/05/08
ASUNTO



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

**Documentación Complementaria al Plan Parcial del Sector SUR-10 "La Mechina" 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 20.5.08, ha resuelto lo siguiente:

- I. Informar favorablemente el Plan Parcial del Sector Sur-10 "La Mechina" del P.G.O.U. de Pinto (Madrid) y a la Modificación Puntual del P.G. en el ámbito del Sector S-10, 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,

NOTA: Se devuelve la documentación enviada del Sector Sur-10 "La Mechina" y del Sector Sur-7 "El Arenal".

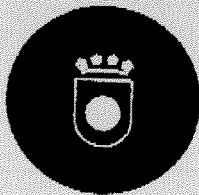
ADIF.

Se le remitió la solicitud de informe con fecha de 14 de febrero de 2006. No se ha recibido contestación expresa al Plan Parcial.

No obstante, este Organismo emitió informe favorable a la Modificación Puntual que se ha tramitado recientemente. Se adjunta copia de éste.

AYUNTAMIENTO DE
PINTO

CONCEJALÍA DE
URBANISMO



PL. PM. JD

AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO GENERAL

14 FEB. 2006

Entrada núm.

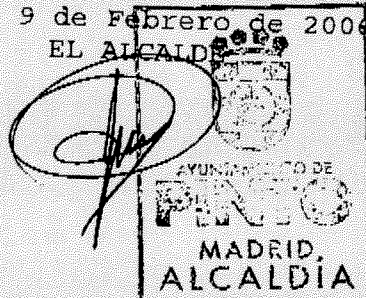
Salida núm. 2538

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

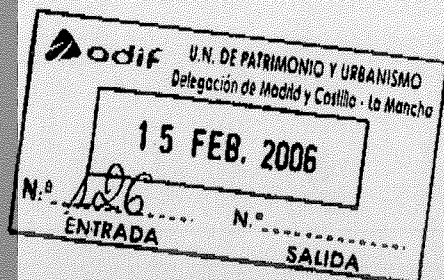
Adjunto les remitimos fotocopia compulsada del certificado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local celebrada el pasado 19 de Diciembre de 2005, junto con 1 copia del Plan Parcial del Sector 10 diligenciado en su primera página, para que de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se emita el correspondiente informe.

Pinto, a 9 de Febrero de 2006

EL ALCALDE



D. JUAN TENDERO SIELVA



ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
PATRIMONIO Y URBANISMO (DELEGACIÓN DE MADRID Y CASTILLA-LA
MANCHA)
AVDA. PIO XII N° 110
EDIFICIO CARACOLAS 2
28003 MADRID



AYUNTAMIENTO DE PINTO
REGISTRO GENERAL

26 MAR. 2007

Entrada núm. 6556

Salida núm.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINTO
Concejalía de Urbanismo
C/ Real, núm. 2
28320-PINTO (Madrid)

Madrid, 22 de marzo de 2007

ASUNTO: *Contestación a solicitud de Informe.*

En la competencia de esta Jefatura de Urbanismo e Inventario, adjunto le remito el informe solicitado al documento de Modificación del PGOU en el ámbito del Sector 10.

Atentamente,

Fdo. Javier Cuesta González
Jefe de Urbanismo e Inventario

Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Delegación de Madrid y Castilla-La Mancha

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
Avda. Pío XII, 110- 28036 MADRID
Tfno. 91 300 64 87- Int. 106487 Fax 91 300 80 20-Int. 108020

adif U.N. DE PATRIMONIO Y URBANISMO
Delegación de Madrid y Castilla-La Mancha

23 MAR. 2007

N.º N.º 156

ENTRADA SALIDA

D. JUAN MARTIN NIETO
Concejalía de Urbanismo
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PINTO

Madrid, 22 de marzo de 2007

ASUNTO: Informe relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de PINTO Sector 10 " La Mechina".

Examinado el documento relativo a la Modificación Puntual del ámbito referido, le informo lo siguiente:

PRIMERO.- A efectos patrimoniales , las modificaciones presentadas, no afectan directamente a terrenos incluidos en nuestro Inventario de inmuebles .

SEGUNDO.- En la ordenación de los ámbitos inmediatos al trazado ferroviario, como es en su lindero sur del ámbito, que corresponde al dominio público ferroviario de la línea C-3 de Cercanías, que lleva al Parque Temático de San Martín de la Vega, habrá de tener en consideración las determinaciones que a tal efecto establece la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, la cual recoge en sus Artículos 12 a 18, una serie de limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, que deberán ser respetadas, e incorporadas a la normativa del Plan General o su modificación .

TERCERO.- Para cualquier actuación a realizar que pudieran producirse dentro de la zona de influencia del ferrocarril, deberá solicitarse la correspondiente autorización a la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura. (Avda. de Barcelona nº 2 - 28007 MADRID)

Lo que le informo al objeto de que se tenga en cuenta en el documento definitivo de la Modificación Puntual del Sector 10 del Plan General.

Atentamente,



Fdo. Javier Cuesta González
Jefe de Urbanismo e Inventario

**DOCUMENTACIÓN REGISTRAL.
NOTAS SIMPLES REGISTRALES
DE ACREDITACIÓN DE LA
TITULARIDAD.**

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

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