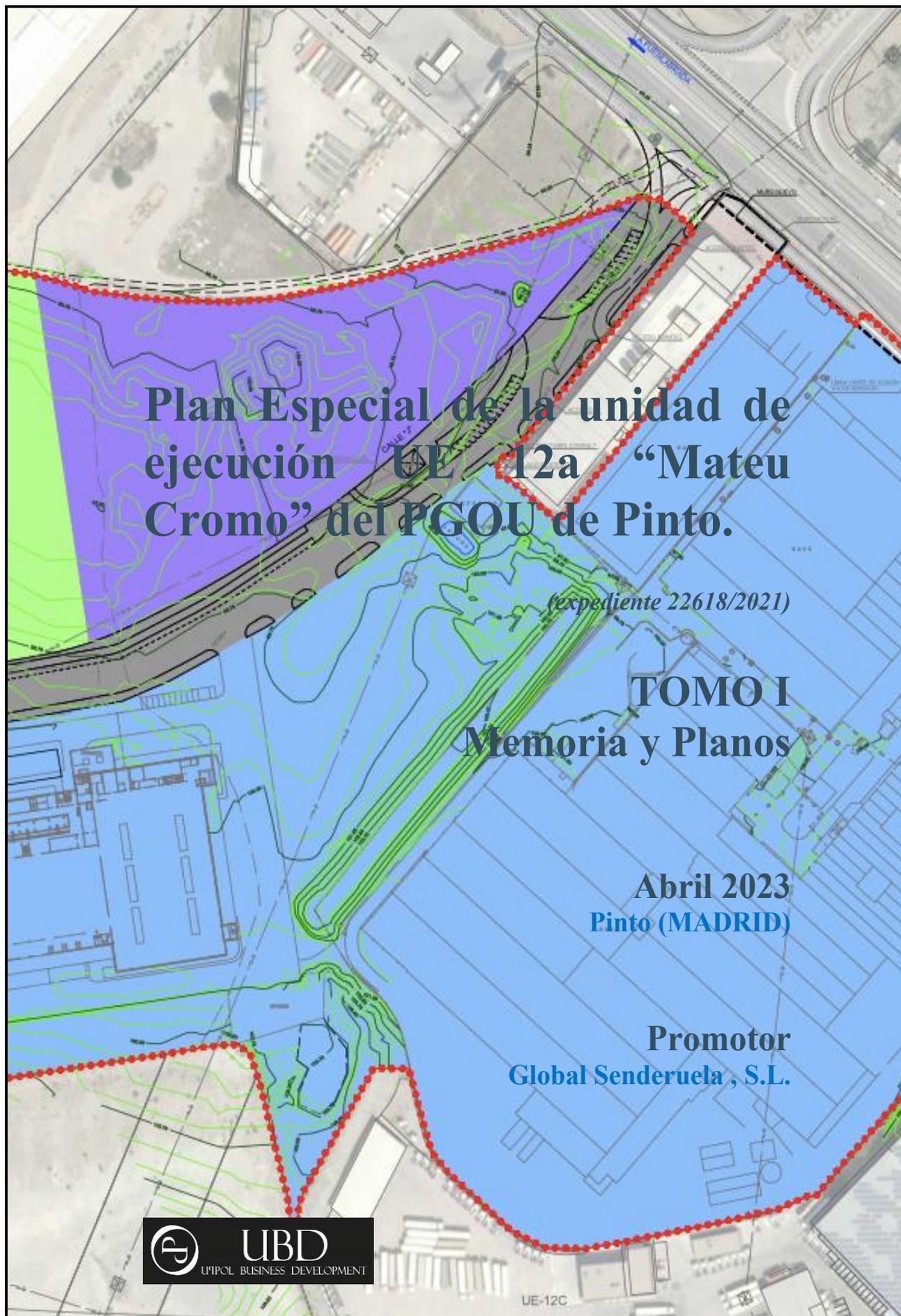




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede-pinto.es/verificar> Documentos do Firmado por: 1. C-ES. CUIPPOI BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97-VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37.104/07.102.02.109.32.33 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Plan Especial de la unidad de ejecución UE 12a “Mateu Cromo” del PGOU de Pinto.

(expediente 22618/2021)

TOMO I Memoria y Planos

Abril 2023
Pinto (MADRID)

Promotor
Global Senderuela, S.L.



UE-12C



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento> Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984. CN=02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=A4 Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

CAPITULO VI. - MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.....55

CAPÍTULO VII. - ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN. -.....56

- 1. Marco en el que se elabora. -56
- 2. Inversiones en urbanización y mejora urbana.....56
- 3. Asignación de las inversiones..... 56
- 3.1. Evaluación del coste de mejoras urbanas. Estimación del presupuesto. Costes de planeamiento y gestión.....56
- 3.2. Capacidad del promotor para acometer el desarrollo del ámbito de urbanización. Mecanismos de financiación de las mejoras urbanas. 57
- 3.3. Evolución prevista de las inversiones..... 58
- 4. Informe de sostenibilidad económica. 58
- 4.1. Necesidad y objeto del informe/memoria de sostenibilidad económica. 58
- 4.2. Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos..... 59
- 4.3. Cálculo de los ingresos del ayuntamiento por tasas e impuestos municipales.....60
- 4.4. Conclusión..... 61
- 5. Plazos de tramitación..... 61

CAPITULO VIII.- RESUMEN EJECUTIVO..... 62

- 1. Introducción..... 62
- 2. Finalidad del resumen ejecutivo. 62
- 3. Ámbito. Objetivos, alcance y contenido..... 62
- 4. Suspensión de licencias. - 66
- 5. Planos. - 67



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 4 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F71D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VAATES-B8659894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B8659894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

CAPITULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA. -

MEMORIA DE INFORMACIÓN. -

1. Antecedentes, Objeto, entidad promotora y legitimación.

1.1. Antecedentes.

La ordenación de la unidad de ejecución UE 12a “Mateu Cromo” emana del Plan General de Pinto (PGOU).

Se llevó a cabo una redistribución de edificabilidades a través de un Estudio de Detalle, que se aprobó definitivamente el 30 de octubre de 2003.

El objeto del Estudio de Detalle era integrar las naves ya existentes, con los nuevos parámetros edificatorios definidos por el Plan General, para que estas naves no se quedaran fuera de ordenación.

Para ello era necesario conferir a toda la Unidad de Ejecución un tratamiento unitario, es decir, una única parcela urbanística, en concreto la PARCELA Nº 1, con el tratamiento de conjunto inmobiliario, que agruparía las subparcelas 1A, 1B, 1C, 1 D, 1E,1F y la Finca común.

Por esta razón se constituyó un conjunto inmobiliario privado (sobre las fincas lucrativas, enunciadas en el párrafo anterior) que cumplía con los parámetros edificatorios establecidos por el Plan General, al tratar toda la Unidad de Ejecución como una única parcela, si bien, el Estudio de Detalle, asigna edificabilidades y ocupaciones a las distintas subparcelas sin que cada una de ellas cumpliera, individualmente, con estos parámetros.

Actualmente, el complejo inmobiliario se encuentra en fase de liquidación.

En cuanto a la Gestión del suelo, se redactó un proyecto de reparcelación de la UE12 a, que fue aprobado definitivamente el 30 de octubre de 2003.

Actualmente, la ordenanza de aplicación es la ordenanza industrial IN, en su grado 1, esto es, Ordenanza IN-1; si bien, se tramita este plan especial que modificará la ordenanza de aplicación.

Por otra parte, con fecha 9 de octubre de 2012, el Ayuntamiento de Pinto recibe las obras de urbanización de la Unidad de ejecución con las siguientes deficiencias pendientes de subsanar:



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 6 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.AB27.D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_verificacion/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H. Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37.104/07.02.02.10932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733; Folio 86; Sección 8, Hoja M-554929; inscripción 11. Denominación en inscripción 34, NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.



Dirección Comercial

GLOBAL SENDERUELA S.L.
Att: Iban Ortuzar Ybarra
c/ Lagasca nº 88-6º C
28001 Madrid

Asunto: Actualización de Informe de Obligaciones Económicas de la actuación UA-12a "Mateu Cromo", del término municipal de Pinto (Madrid) 2021_EXP_000002956

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II, S.A.: 202100002816, por el que se solicita la actualización de informe de obligaciones económicas correspondientes a la actuación UA-12a "Mateu Cromo", del término municipal de Pinto, derivadas de la Adenda al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución y financiación de las infraestructuras hidráulicas, de fecha 26 de octubre de 2005, se comunica lo siguiente:

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II, de 26 de octubre de 2005.
- Adenda al Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 26 de octubre de 2005.
- Informe de obligaciones económicas de la actuación UA-12a "Mateu Cromo", del término municipal de Pinto, emitida al promotor ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A., con fecha 27 de enero de 2021.

Respecto a la repercusión económica de la actuación UA-12a "Mateu Cromo":

Mediante escritura de compraventa de fecha 28 de enero de 2021, la sociedad GLOBAL SENDERUELA, S.L. adquirió de ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A. los terrenos incluidos en el ámbito urbanístico correspondiente a la unidad de ejecución UA-12a "Mateu Cromo", del término municipal de Pinto.

Se informa en cuanto al deber del nuevo promotor de la actuación UA-12a "Mateu Cromo", del término municipal de Pinto, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 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, con fecha 26 de octubre de 2005 el Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II firmaron el Convenio para la ejecución y financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra la actuación UA-12a "Mateu Cromo".

Tal y como se establece en la Cláusula QUINTA de la citada Adenda, el coste de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el abastecimiento y saneamiento de los desarrollos urbanísticos se repercute entre los ámbitos beneficiarios de las mismas, siendo la repercusión unitaria inicial establecida para la actuación UA-12a la siguiente:

- Abastecimiento: 544,58 €/m³/día, IVA excluido.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 7 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37.104/07.02.02.10932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



En base a la misma Cláusula, esta repercusión unitaria se aplicará a las demandas de abastecimiento específicas de cada ámbito y además, se verá afectada por el IPC (Índice General de Precios de Consumo) anual acumulado y comprendido entre la firma de la Adenda (26/10/2005) y la fecha de la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II S.A. al Proyecto de Urbanización de cada ámbito.

Por lo tanto, aplicando la repercusión unitaria inicial a la demanda de abastecimiento de la actuación UA-12a "Mateu Cromo", se obtiene la siguiente repercusión económica:

- Repercusión económica inicial de abastecimiento: 477.732,81 €, IVA excluido

Actualizando dicho importe con el IPC correspondiente al periodo octubre 2005/febrero 2021 (22,4 %), según documento oficial que se acompaña del Instituto Nacional de Estadística, y considerando el IVA vigente del 21%, la repercusión económica en base a la Adenda de la actuación UA-12a "Mateu Cromo", asciende a:

Rep. económica UA-12a "Mateu Cromo": 584.744,96 €, IVA exc. y 707.541,40 €, IVA inc.

Este importe tendrá vigencia máxima de 60 días a partir de la fecha del registro de salida de Canal de Isabel II S.A. del presente escrito. Pasado este tiempo sin haberse efectuado el pago, se procederá a la actualización del importe con la valoración del IPC que corresponda en la fecha en la que se materialice el mismo.

Respecto al procedimiento para efectuar el pago:

El abono del citado importe se deberá efectuar mediante cheque bancario a nombre de Canal de Isabel II, S.A., a entregar en la Caja de Canal de Isabel II S.A. (c/ José Abascal 10, planta baja) o mediante transferencia bancaria a la cuenta de BANKINTER número **E549 0128 9404 03 0100026727** a nombre de Canal de Isabel II, S. A.

En caso de realizarse el abono en Caja, previamente a dicho abono, se facilitará la factura y la orden de ingreso correspondiente en el Área de Contabilidad de Canal de Isabel II S.A. (c/Santa Engracia 125, edificio 2, 2ª planta).

Una vez realizado el abono y para cualquier aclaración de este informe, deberán contactar con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis María Cuesta Martín
 Firmado digitalmente por Luis María Cuesta Martín Gil / A86488087
 Fecha: 2021.04.16 12:06:45 +02'00'

Luis Cuesta Martín-Gil
 JEFE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO

VºBº:
 Firmado digitalmente por Alvaro Arroyo Lumbier (R: A86488087)
 Fecha: 16/04/2021

Álvaro Arroyo Lumbier
 SUBDIRECTOR DE COORDINACIÓN MUNICIPAL Y PLANEAMIENTO



Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.733; Folio 86; Sección 8, Hoja M-534929; inscripción 11. Denominación en inscripción 34, NIF A86488087, Domicilio Social: C/ Santa Engracia, 125, 28003 Madrid.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

13/4/2021

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo



Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2016)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde **Octubre de 2005 hasta Febrero de 2021**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	22,4

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/punto-sedelectronica/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B865969894, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B865969894), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

1.2. Objeto.

a) Estructura del documento.

El presente Plan Especial se estructura como sigue:

- TOMO I: Memoria y Planos.
- TOMO II: Documento Ambiental Estratégico.
- TOMO III: Memoria del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la comunidad de Madrid.
- TOMO IV: Estudio de Tráfico.
- TOMO V: Estudio Acústico.
- TOMO VI: Memoria de Impacto Normativo.

b) Consideraciones generales.

La Unidad de Ejecución denominada en el Plan General como UE-12a “Mateu Cromo” está localizada en la zona oeste del término municipal, con frente a la carretera M-506.



De acuerdo con la ficha de condiciones de la Unidad, incluida en el Plan General, su desarrollo se produjo mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Se trata, por tanto, al haber culminado su desarrollo urbanístico, de un suelo urbano consolidado.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_verificador/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

c) Afecciones.

La Unidad de Ejecución se ve afectada por la presencia en su lindero norte de la Carretera M-506, infraestructura perteneciente a la Red principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid y sujeta, por tanto, a los límites de afección que marca la Normativa y la legislación Vigente.

La zona de protección vendrá determinada por una franja de 25 m desde la arista exterior de explanación y una franja de 3 m de dominio público que se miden desde la misma arista.

Estas limitaciones aparecen reflejadas en el Plano I-4 de "Afecciones de la carretera M-506".

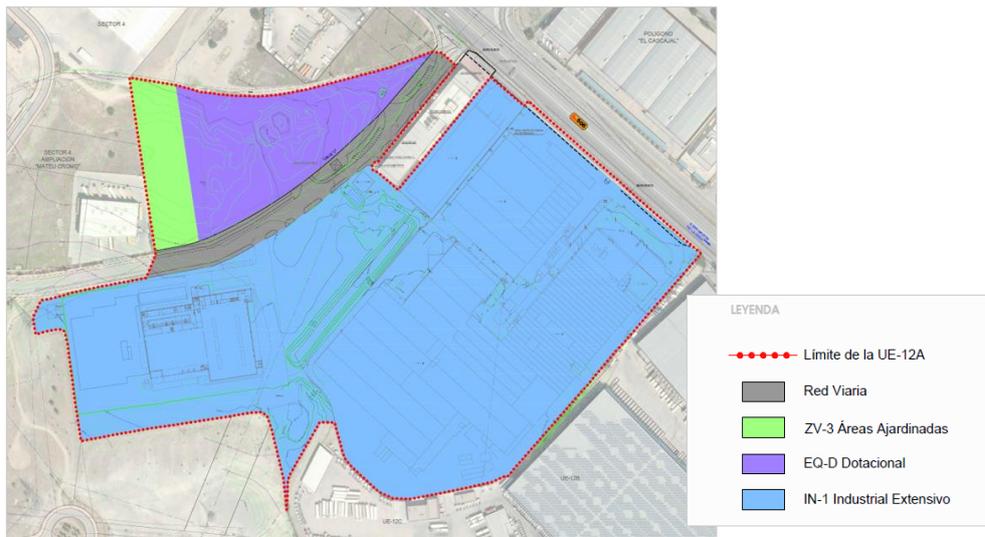
Por otra parte, la unidad se ve afectada por la presencia de líneas eléctricas aéreas que discurren por la misma, ocupando, no solo la parcela lucrativa sino el viario, la zona verde y el equipamiento municipal y más concretamente:

- Línea aérea de alta tensión de 132 Kv, simple circuito, Villaverde-Asland (S/C 132 Kv) perteneciente a la compañía eléctrica distribuidora I-DE REDES INTELIGENTES SAU.
- Línea aérea de alta tensión de 45 Kv simple circuito Leganés-Getafe (S/C 45 Kv) perteneciente a la compañía eléctrica distribuidora I-DE REDES INTELIGENTES SAU.
- Línea aérea de alta tensión de 220 Kv doble circuito Villaverde-Almaraz y Azután-Villaverde (D/C 220 Kv) perteneciente a la compañía Red Eléctrica de España (REE).
- Línea aérea de media tensión 15 Kv doble circuito perteneciente a la compañía eléctrica distribuidora I-DE REDES INTELIGENTES SAU.

Asimismo, existe una Subestación transformadora privada de 45 Kv en la parte Sur de la parcela lucrativa; se trata de la ST MATEU CROMO, que tiene una potencia instalada de 10.000 kVA con 2 transformadores de 5.500 Kw cada uno de ellos.

El suministro a dicha subestación se realiza a una tensión de 45 Kv y la empresa distribuidora es I-DE REDES INTELIGENTES SAU (Grupo Iberdrola).

La ordenación pormenorizada del suelo, incluida en el Plan General, es la siguiente:





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a los servicios de verificación. Documentos firmados por: 1. C-ES- CBU PPOU BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.973-VATES-B86596984. CN=022-0031H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Como se observa en la imagen anterior, la totalidad del suelo lucrativo de la unidad (la red viaria, las zonas ajardinadas y el dotacional son redes públicas de cesión) está calificado como Industrial, y la ordenanza de aplicación es la denominada en el Plan General como " IN-1 Industrial Extensivo" (artículo 8.7 de las Normas Urbanísticas), que tiene las siguientes características principales:

- Tipología de edificación: Abierta y aislada
- Alineaciones exteriores y retranqueos mínimos: A calle - 7,50 metros
A lindero - 4 metros
- Parcela mínima: 2.500 m² - frente mínimo 20 metros
- Ocupación máxima: 70%
- Alturas máximas: 2 plantas, 12 metros a cornisa
- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m²

La ordenanza industrial admite la formación de conjuntos integrados exclusivamente en los grados IN-2 y IN-3.

En la actualidad, la demanda de suelo industrial busca ubicaciones que permitan usos logísticos, que precisa unas diferentes condiciones para su implantación.

Concretamente, es necesaria una mayor altura (15 metros frente a los 12 actuales), y la admisión de la formación de conjuntos integrados.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) regula, en su artículo 50, las funciones de los Planes Especiales, indicando en su apartado 1 que son las siguientes:

- "a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales."*

Por otra parte, el apartado 2 del mismo artículo indica que:

"El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante."

El plantear unas condiciones de la ordenanza que permita el desarrollo del suelo industrial, de acuerdo con las condiciones que pide la actual demanda del mercado inmobiliario, supone sin duda la mejora del suelo urbano, al sustituir las edificaciones obsoletas por otras nuevas y renovar la urbanización de la parcela y de su entorno.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 12 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

d) Pormenorización de objetivos.

El objetivo esencial, por tanto, es la definición de **una nueva normativa de aplicación** para el uso concreto logístico, de acuerdo con las condiciones que pide la actual demanda del mercado inmobiliario, mediante la **creación de una nueva ordenanza de aplicación** sobre el suelo lucrativo, en lo que respecta a:

- a. Disminución de la ocupación sobre parcela neta.
- b. Aumento de alturas máximas de la edificación.
- c. Ampliar el uso compatible a todas las categorías del uso terciario y en especial para el que permita los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos (*DATA CENTER*).
- d. Formación de conjuntos integrados.
- e. Ajuste del número de plazas de aparcamiento necesarias en función del uso previsto.
- f. Posibilidad de implantación de actividades “multi-inquilino”

Pero esta modificación se engloba dentro de una actuación de renovación y mejora de esta porción de suelo urbano consistente en el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas (concretamente la LAMT de 15 Kv, la LAAT de 45 Kv y la LAAT de 132 Kv), incluyendo los tramos que afectan a las parcelas de titularidad pública situadas al norte de la Unidad, lo que supone, igualmente, una mayor calidad del paisaje urbano.

1.3. Entidad Promotora.

El presente Plan Especial está formulado por la mercantil GLOBAL SENDERUELA S.L. con CIF B-02731958, domiciliada en Madrid, Calle Lagasca nº 88, 6ª planta, puerta C de Madrid (28001), propietaria de la parcela lucrativa de la unidad de ejecución UE-12a “Mateu Cromo” del PGOU de Pinto.

1.4. Redactor del Plan Especial.

El presente Plan Especial ha sido redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Agustín Sánchez Guisado, colegiado número 17.203, en representación de la mercantil Uppol Business Development S.L., con CIF B-86589694 y domicilio en la Calle Orense nº 18, 6º-3 (28020-Madrid).

1.5. Justificación de la conveniencia y necesidad del Plan Especial. -

El primer aspecto que llama la atención de la unidad de ejecución UE-12a “Mateu Cromo” es la numerosa presencia de líneas eléctricas aéreas que discurren por la misma, ocupando, no solo la parcela lucrativa sino el viario, la zona verde y el equipamiento municipal.

Concretamente, las líneas existentes se corresponden con:

- LAAT de 220 Kv perteneciente a la compañía eléctrica REE “Red Eléctrica de España”.
- LAAT de 132 Kv perteneciente a la compañía eléctrica I-DE REDES INTELIGENTES SAU.
- LAAT de 45 Kv perteneciente a la compañía eléctrica I-DE REDES INTELIGENTES SAU.
- LAAT de 15 Kv perteneciente a la compañía eléctrica I I-DE REDES INTELIGENTES SAU



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 13 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto de acceso a los datos o para verificar los documentos firmados por: 1. C=ES, O=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=022-40931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SNI=SANCHEZ CUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

La existencia de redes de transporte y distribución de energía eléctrica próximas a núcleos urbanos es un supuesto habitual que genera preocupación de forma generalizada.

La principal denuncia que plantean las personas es la posible repercusión que la contaminación electromagnética producida por estas líneas de alta tensión puede tener en su salud.

Para tratar de paliar esas afecciones hay un movimiento social importante que plantea la necesidad de desviar las líneas eléctricas o soterrarlas a su paso por centros de actividad humana.

El problema de la contaminación electromagnética no es nuevo y plantea en los efectos de los campos magnéticos en el ser humano y sus posibles consecuencias en la salud.

En efecto, la incidencia en la salud de las personas ha sido el principal detonante de un clima de alarma social que propugna la eliminación de las líneas, mediante su soterramiento o desvío por zonas no residenciales.

Si bien la información científica y técnica no proporciona evidencias de que la exposición a campos electromagnéticos generados por las líneas eléctricas sea la causa directa de ciertas patologías cancerígenas, diversos organismos supranacionales e internacionales han querido intervenir de manera cautelar dictando recomendaciones sobre las distancias que deben mediar entre los campos electromagnéticos y las zonas en las que las personas pasen un período de tiempo significativo.

A la constatada preocupación social por la salud pública debe unirse el problema de ordenación urbanística del suelo que representan las torretas sobre las que se asienta el cableado, así como el impacto visual de la línea. Esas circunstancias han llevado a los ayuntamientos a tratar de garantizar el soterramiento de las líneas eléctricas dentro de las labores de urbanización necesarias en el suelo para su desarrollo urbanístico.

Asimismo, la legislación del sector eléctrico impone unas servidumbres de paso de energía eléctrica y una serie de limitaciones para que la red de distribución eléctrica de alta tensión no sobrevuele edificaciones, centros escolares, patios, jardines....

Sin embargo, esas servidumbres no impiden que los ayuntamientos toleren la edificación en esas fincas, siempre que se mantengan las distancias sobre la red de alta tensión. Como consecuencia de ello, en algunos puntos geográficos de nuestra Comunidad el desarrollo urbano de los pueblos y ciudades ha permitido la edificación posterior en las proximidades de la línea aérea existente.

Esta coexistencia entre edificios y líneas aéreas genera una tensión que debe tener una adecuada respuesta por parte de los poderes públicos. En esos términos, hay que tratar de establecer un marco de intervención pública que sirva para garantizar una adecuada política de soterramiento, o de desvío a pasillos eléctricos, de las líneas áreas de alta tensión a su paso por núcleos de actividad humana.

En ese sentido los planeamientos urbanísticos municipales deberían recoger, dentro de las obras de urbanización, la obligación de soterrar las líneas aéreas de alta tensión –tanto de nueva creación como aquellas modificaciones de las ya existentes- que atraviesen el suelo urbano y el urbanizable.

Razón suficiente es la antedicha para justificar de manera notable la propuesta de soterramiento que contempla este plan especial, en el que se pretende el soterramiento, en el espacio comprendido dentro de los límites de la unidad de ejecución de 3 de las 4 líneas aéreas existentes, esto es, se propone soterrar las líneas de 132, 45 y 20 Kv existentes.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 14 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABFZ; D63BAF19B5EAA979593759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/punto de acceso a los documentos firmados. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

La modificación de la ordenanza es plenamente coherente con la ordenación estructurante establecida por el Plan General, y se alinea con las acciones municipales, ya que es una tipología muy similar a la ya contemplada en los sectores industriales del entorno.

Las naves XXL en multinivel serán y son una de las claves de la industria logística del futuro y van poco a poco desarrollándose en el mercado para satisfacer las necesidades de los clientes y proporcionar una mayor flexibilidad en sus operaciones.

La tecnología y sostenibilidad de los procesos logísticos y de distribución han sufrido avances de tal modo que la optimización de sus procesos se produce con almacenamientos no singulares a procesos más especializados de empaquetamiento y gestión, con necesidades de espacios mayores tanto para la gestión de distribución mediante maquinaria como los “sorters” u otros elementos robóticos o hidroneumáticos que necesitan de alturas superiores de nave, puesto que dichos procesos requieren de maquinaria que puede llegar a tener una altura de entre 15 y 20 metros, demandando alturas excepcionales.

Hay una enorme demanda en el mercado de grandes superficies para atender las necesidades de distribución, en parte debidas al crecimiento del “ecommerce”, y los avances en la industria logística y en la distribución, en los sectores productivos, que justifican el gran tamaño de las nuevas naves logísticas, en aspectos que se pueden concretar en los siguientes:

- La centralización y economías de escala en suministro en que se concreta en grandes centros de distribución en contra de multitud de centros menores. Esto permite la centralización de operaciones y economías de escalas
- Reducción de espacio en tiendas por la tendencia al ecommerce directo desde centros de distribución
- Crecimiento en variedad en líneas de producto que es necesario luego incorporar a envíos únicos por eficiencia
- Evolución en la gestión de inventarios, y mayor eficiencia en servicios de reparto
- Optimización de costes de transporte via coordinación de reparto
- Tecnología de escaneo y reconocimiento de producto en remoto para gestión de flujo de producto
- Control de flujo de información a través de big data
- Gestión de procesos de logística inversa – tratamiento y gestión del producto de la devolución para incorporación al flujo de nuevo
- Gestión de producto en diferentes fases con maquinaria específica – sorters, robótica, etc... de utilización op ima en grandes superficies con soleras lisas con mínimas tolerancias para operación

Del mismo modo, estas grandes naves pueden llegar a requerir de mayor altura para las plataformas de dos niveles.

Por todo ello, se hace necesario elevar a 15 metros de altura máxima de las edificaciones. Todo ello sin perjuicio de que se ha incorporado además una previsión respecto a la posibilidad de excepcionar dicha limitación por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones, etc., hasta 40 metros sobre rasante.

Como se ha referido la demanda logística está en constante avance dado que la industria está en evolución y cada vez más tecnologías se aplican a la industria logística y de distribución.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00	
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 15 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F2; D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B66CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/verificar> Documentos firmados por: 1 - C=ES, O=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Es necesario ofrecer producto en línea con la demanda presente y futura si se quiere captar las mejores oportunidades que permitan el crecimiento del municipio en base a oportunidades industriales adaptadas a la realidad de la sociedad.

La muestra de la evolución de la demanda se puede observar en el propio mercado de España y más concretamente en la Comunidad de Madrid. Grandes empresas y multinacionales se han instalado con edificios de gran tamaño acorde con sus necesidades para la gestión del proceso industrial logístico, construyéndose naves donde los parámetros edificatorios contemplan frentes de fachada y edificatorios superiores a 100 m.

Entre los múltiples usos, como ejemplo, está el de Centro de Distribución: Centros que se enfocan hacia el flujo de producto en lugar de al de almacenamiento que es más propio de las empresas productoras. El foco está puesto en el centro de distribución como nodo en el sistema de transporte donde los envíos se pueden agrupar o repartir y también transformar en muchos casos, así como desempaquetar, empaquetar, marcar, catalogar, registrar, etc....

En ubicaciones cercanas a los centros de grandes ciudades hay necesidad de centros de distribución que se proveen en muchos casos directamente desde los almacenes de las empresas productoras; las empresas que producen no necesitan almacenar sus productos en ubicaciones cerca de las ciudades donde está la demanda puesto que es demasiado caro para mero almacenaje; este es el caso del municipio de Pinto, donde la demanda de plataforma está orientada al flujo del producto dada la proximidad al centro de la ciudad.

Esto explica los desarrollos de parques logísticos, plataformas y centros de distribución que se están llevando a cabo en otros municipios de la Comunidad de Madrid, la Comunidad de Castilla la Mancha y en casi todas las grandes núcleos urbanos de España.

Estas naves de gran tamaño atraen a empresas de mayor innovación tecnológica, con EBITDA altos y sostenidos en el tiempo que crean un gran número de empleos estables y de calidad.

No obstante lo anterior y para evitar el aumento del posible impacto motivado por el aumento de altura se disminuye del 70 al 65 % la ocupación de parcela con la edificación de forma que se compense el volumen edificado con la consiguiente ganancia de mayor espacio sin edificar que se puede destinar, llegando el caso para espacios libres.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00	
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 16 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F2; D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto de acceso a los servicios de verificación. Documentos do Firmado por: 1. C-ES- CUJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.973-VATES-B86598984. CN=022-40931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984). SN=SANCHEZ CUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

2. Descripción de los objetivos del Plan Especial.

2.1. Soterramiento de LAT de 45 Kv en el tramo que discurre por el ámbito del Plan Especial.

Se soterrará el tramo de Línea aérea de alta tensión de 45 Kv dentro de los límites del plan especial. En este sentido se estará a las condiciones técnicas que marque la compañía propietaria de la línea, en este caso I-DE (grupo Iberdrola), pudiendo ser necesario el soterramiento en algún tramo exterior a los límites del plan especial.

2.2. Soterramiento de LAT de 132 Kv en el tramo que discurre por el ámbito del Plan Especial.

Se soterrará el tramo de Línea aérea de alta tensión de 132 Kv dentro de los límites del plan especial. En este sentido se estará a las condiciones técnicas que marque la compañía propietaria de la línea, en este caso I-DE (grupo Iberdrola), pudiendo ser necesario el soterramiento en algún tramo exterior a los límites del plan especial.

2.3. Soterramiento de LMT de 15 Kv en el tramo que discurre por el ámbito del Plan Especial.

Se soterrará el tramo de Línea aérea de media tensión de 15 Kv dentro de los límites del plan especial. En este sentido se estará a las condiciones técnicas que marque la compañía propietaria de la línea, en este caso I-DE (grupo Iberdrola), pudiendo ser necesario el soterramiento en algún tramo exterior a los límites del plan especial.

2.4. Redacción de Nueva ordenanza en la zona industrial.

La nueva ordenanza propuesta es la que se detalla a continuación:

Zona de Industria Logística (IN-L-MC).

Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano I-2 "Ámbito del Plan Especial" con la clave IN-L-MC, por tratarse de zonas destinadas a usos industriales.

Carácter de zona.

Corresponden a aquellas superficies edificables destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén (y uso logístico) y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos, que se desarrollan con tipologías de edificación abiertas y aisladas.

Condiciones de diseño urbano.

Tipología de edificación.

Abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos.

Las alineaciones exteriores y rasantes son las existentes. Se deberán respetar los siguientes retranqueos mínimos:

- El retranqueo al frente de calle de la edificación, deberá ser siempre superior a su altura máxima, de forma que se minimice el impacto visual del elemento.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 17 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984). SN=SANCHEZ GUSTADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- El retranqueo al resto de linderos, será superior a la mitad de la altura máxima de la instalación.

Parcelación.

La parcela mínima permitida será de 2.500 m², con un frente mínimo de 40 m, la dimensión del fondo no podría ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

Demolida la totalidad de las construcciones existentes, podrán efectuarse nuevas parcelaciones que respeten las condiciones mínimas de parcelación, de conformidad con lo previsto en la Ficha de Ordenación y Gestión del vigente Plan General para la unidad de ejecución UE-12a.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela será el 65% de la parcela neta.

Altura máxima.

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

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas necesarias para el normal funcionamiento del uso productivo. La excepcionalidad de rebasar la altura máxima fijada con instalaciones mecánicas, podrá ser autorizada siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- No podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas.
- La altura máxima no podrá superar los 40 m.
- La superficie edificable que rebasará los 15 m de altura máxima, no podrá superar el 30% de la superficie edificable máxima de la parcela.

En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará el cumplimiento de las siguientes distancias mínimas:

- Áreas administrativas y de servicio: 2,60 metros
- Áreas de uso industrial: 3,50 metros

Edificabilidad máxima.

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

Condiciones de uso.

Uso principal.

Industria almacén (logística).

Usos compatibles.

- Servicios de uso terciario (en todas sus categorías, entre las que se incluyen los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos- DATA CENTER), servicios de uso comercial, equipamiento comercial y equipamiento dotacional en todas sus categorías, hasta un máximo del 40% de la edificabilidad.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 18 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B865969894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B865969894). SN=SANCHEZ CUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- Resto de usos industriales salvo los prohibidos.

- Servicios urbanos e infraestructuras, hasta un máximo del 40% de la edificabilidad.

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

Usos complementarios.

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.500 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².

Usos prohibidos.

Resto de usos no especificados.

Condiciones estéticas.

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección, recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

Condiciones singulares.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1 plaza por cada 200 m² edificables de uso industrial.
- 1 plaza por cada 100 m² edificables de otros usos admitidos.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Conjuntos integrados (o complejos inmobiliarios).

Se permiten los conjuntos integrados, debiéndose cumplir las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de la tipología de conjuntos integrados (art. 8.2. de las NN.UU. del PGOU de Pinto) y las particulares de esta ordenanza, con las siguientes especificaciones:

- El número de porciones privativas no podrá ser superior al resultado de la división de la superficie total de las parcelas sobre las que se conforme el conjunto integrado entre la superficie mínima de parcela, de tal manera que no se supere la densidad de naves industriales máxima prevista en el Plan Especial.
- La superficie de cada una de las porciones privativas que resulten no podrá ser inferior a 2.500 m² (Excluida la parte proporcional de los viarios comunes).
- El diseño de los viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.
- Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

Otras condiciones

Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00	
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 19 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/verificar/verificarDocumento.do Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984. SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

De la edificación de las manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar, se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora. Esta edificación (la del centro de transformación) no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico.

De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.



3. Estructura de la propiedad. -

Las fincas afectadas, su identificación catastral, propiedad y domicilio se exponen en el cuadro adjunto.

Nº finca s/Proyecto de reparación	Destino	Nº finca registral	Referencia catastral	Superficie Proyecto de reparación	Propiedad	Domicilio
1	Fincas luseriva	33770	9057503YK3595N000.UF	145048,00 m ² s	Global Sendaenda S.L. Calle Lagasca nº 88, 6º planta, puerta C de Madrid (28001)	
		33489	9057504YK3595N000.HF			
		33490	9057511YK3595N000.YF			
		33491	9057513YK3595N000.QF			
		33492	9057514YK3585N000.PP			
2	Equipamiento Municipal	33484	9057516YK3595N000.IF	21,16400 m ² s	Ayuntamiento de Pinto	Plaza de la Constitución, 1, 28320 Pinto, Madrid
3	Zona Verde	33485	9057517YK3595N000.HF	7,62500 m ² s	Ayuntamiento de Pinto	Plaza de la Constitución, 1, 28320 Pinto, Madrid
4	Tramo Calle Maquinistas dentro de la U/I-12A "Manten Cromo"	33486	NO CATASTRADA	9,97500 m ² s	Ayuntamiento de Pinto	Plaza de la Constitución, 1, 28320 Pinto, Madrid
5	Cesión para Vía Servicio carretera N-507	33487	NO CATASTRADA	1,38000 m ² s	Comunidad de Madrid	Real Casa de Corros de la Puerta del Sol, 7 (Madrid).



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 21 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a la Ciudadano (portal/verificar/Documentos de Firmado por: 1 - C=ES - CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B865896894 - CN=022-40931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B865896894) - SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

4. Legislación aplicable. -

4.1. Condicionantes Informe Ambiental de fecha 24 de marzo de 2023

Derivados del informe ambiental al plan especial se derivan unas condiciones que se resumen a continuación.

Protección de la calidad de los suelos

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 30 de enero de 2023:

“...Según los datos analíticos de calidad de suelos aportados y las evaluaciones de riesgos para la salud humana elaboradas al efecto, la calidad de los suelos remanentes no compromete la viabilidad de los usos previstos en el Plan Especial planteado. Sin embargo, se considera oportuno que cualquier trabajo de excavación o movimiento de tierras que pudiese llevarse a cabo en el futuro sobre los terrenos que componen la unidad de ejecución UE-12A “Matéu Cromo” se someta a seguimiento ambiental continuo; en el caso de que éste detectara indicios de alteración de la calidad de los suelos, se comunicará de forma inmediata tal circunstancia a esta Dirección General, ejecutándose a continuación, si resultase procedente, los estudios de investigación necesarios para determinar el alcance de las posibles afecciones.

De igual modo, en el supuesto de que los antedichos terrenos albergasen actividades y/o usos del suelo no contemplados en las evaluaciones de riesgos elaboradas por CONSULTORES EUROPEOS AMBIENTALES S. L. en Febrero y Junio de 2021, ello deberá ser puesto en conocimiento de esta Consejería con carácter previo a la implantación de tales actividades y/o usos, de cara, si procediese, a la eventual actualización de la citadas evaluaciones de riesgos. A este mismo respecto, si las futuras actividades que se instalen en las naves que van a construirse en el emplazamiento se encontrasen entre las especificadas en los apartados 1 y 2 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, su establecimiento deberá someterse a la previa elaboración del Informe de Situación del Suelo al que se refiere el apartado 4 del artículo 3 de la mencionada norma.”

Infraestructuras eléctricas

El informe de Red Eléctrica de España de fecha 1 de diciembre de 2022 pone de manifiesto que el Plan Especial afecta a la siguiente instalación de su propiedad:

- L/E 220 kV Torrijos-Villaverde Bajo / Talavera-Villaverde Bajo 1

A estos efectos, señala respecto a la posible afección a los apoyos de la línea, que deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.

- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 22 de 74	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto de verificación/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

De acuerdo con el informe de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. de fecha 3 de noviembre de 2022, se deben recoger las modificaciones necesarias en sus instalaciones eléctricas (soterramiento de línea S/C de 132kV Villaverde-Villaluenga y retranqueo de LAMT de 45kV y 15kV). Y en el caso de que las infraestructuras proyectadas no garantizaran las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente con las redes eléctricas existentes, tanto en la fase de construcción como en la situación final, sería necesaria la apertura de los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las mismas.

Condiciones derivadas del informe del Área de Sanidad Ambiental

El informe del Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad) de fecha 17 de noviembre de 2022 considera necesario formular las siguientes apreciaciones:

- Dada la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad de los suelos y las aguas subterráneas, en la fase de ejecución de las obras de nuevas redes de abastecimiento en el polígono industrial, así como durante los trabajos de soterramiento de líneas, se deberán adoptar medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento actual, por lo que se considera imprescindible disponer de los planos de las conducciones de dicha red y en su caso, de depósitos asociados de agua potable. Asimismo, se evitarán posibles cortes en el suministro de agua de consumo a la población.
- Deberá tenerse en consideración en las condiciones ambientales del Plan la aplicación de medidas de prevención y control de plagas durante la fase de obras en los proyectos de urbanización y edificación con respecto al entorno próximo al ámbito. En caso necesario, la adopción de medidas de control se llevará a cabo a través de un Plan de Gestión de Vectores, que disponga de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP). Asimismo, deberá contemplar indicadores en relación al sistema de gestión de avisos/incidencias o denuncias de la población que puedan surgir al respecto.
- Con objeto de minimizar el impacto de la vegetación en la salud, como criterio sanitario preventivo se recomienda que, en la medida de lo posible, no sólo se consideren criterios de ahorro de agua en la selección de especies vegetales, sino que se eviten aquéllas que más contribuyen a la emisión al aire de polen alérgeno como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuente esos espacios.

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, una vez analizada la documentación presentada, procede señalar lo siguiente:

- De acuerdo con el uso mayoritario industrial del ámbito, corresponde su delimitación con el área acústica “tipo b”.
- En la parcela destinada a uso dotacional se deberá tener en cuenta la diferente sensibilidad acústica en función del uso que finalmente se instale. Corresponden con el área acústica c: los usos recreativo y espectáculos, con el tipo d: el terciario distinto de c, y con el tipo e: los usos sanitario, docente y cultural.
- Se recuerda que los suelos destinados a Red Pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABF21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sedelectronica.es/para/validar/validarDocumento.do Firmado por: 1. C=ES; CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B865969894. CN=02240931H; AGUSTIN SANCHEZ (R: B865969894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

en que se localicen.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, ...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Protección del arbolado urbano

Dado que se trata de suelo urbano consolidado deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. No obstante, para las especies que se encuentren incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, se estará a lo que recoge la citada normativa y no será de aplicación lo recogido en la Ley del arbolado urbano respecto a las talas y reposición de pies.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico (DoAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico (DoAE), un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de lo establecido en dichos documentos.

4.2. Relación general.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE-12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 24 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH-ABFZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a los documentos firmados. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598994. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598994). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Sin carácter excluyente se relaciona a continuación la principal normativa de aplicación.

Normativa urbanística:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

Normativa de medioambiente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Título IV, artículos 49, 50 y 72, disposición adicional séptima y Anexo Quinto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid (régimen transitorio en materia de evaluación ambiental previsto en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre).
- Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 39/2017, de 27 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica el Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.

Normativa de servidumbres aeronáuticas acústicas:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.
- Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 25 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABF21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a los datos o portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984). SN=SANCHEZ CUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093253 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231 /2011, de 13 de enero.

Normativa de servidumbres aeronáuticas:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director de Aeropuerto de Madrid-Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999, definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Normativa de carreteras:

- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Normativa abastecimiento y saneamiento:

- Ley 17/1984, de 20 de diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid.
- Decreto 137/1985, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen económico y financiero del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid
- Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua para consumo humano.
- Directiva 98/83/CE del Consejo, de 3 de noviembre de 1998, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 26 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8FZ; D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a los servicios de verificación de documentos. Firmado por: 1. C=ES; CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97; v=ATES; B86598994. CN=02240931H; AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598994). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37-10/07/0202-10932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- Orden SSI/304/2013, de 19 de febrero, sobre sustancias para el tratamiento del agua destinada a la producción de agua de consumo humano.

Normativa de sanidad ambiental:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública

Normativa patrimonio histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Normativa administración pública:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Nota: Se tendrán en cuenta las posibles modificaciones, derogaciones o añadidos a cada una de las normas recogidas en este apartado.

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 27 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sfp.intel.es/verificadorFirmas/verificadorFirmas.do Firmado por: 1. C=ES; CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H. Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

4.3. Especificaciones de aplicación de la normativa urbanística.

Tal como recoge el Plan General de Pinto la Unidad de ejecución UE-12a “Mateu Cromo” es suelo urbano.

El Plan Especial es un documento regulado en la sección 2ª Planes Especiales de la LSCM/01 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyas funciones se establecen en el artículo 50, de las que es de aplicación la descrita en el punto 1 c):

“Los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*’

De acuerdo con lo establecido en el punto 2 del citado artículo “El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.”

El procedimiento de aprobación será el establecido en el artículo 59 de la citada Ley.

Su contenido sustantivo es el establecido en el artículo 51.

5. Ámbito geográfico.

El ámbito del Plan Especial incluye, exclusivamente, la unidad de ejecución 12 a “Mateu Cromo”.

Todos los suelos afectados están calificados como suelo urbano consolidado.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F27.D63BAF1.9B5EA9A79593759A.14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.es/> para Ciudadano o <https://sedelectronica.sedelectronica.es/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B86598994, CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598994), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

6. Planeamiento vigente afectado por el Plan Especial.

6.1. Previsiones del Plan General.

Como se ha referido anteriormente, la Unidad de ejecución UE 12a “Mateu Cromo” se encuentra contemplada como suelo urbano, ya consolidado, por haber terminado el proceso de desarrollo urbanístico.

De acuerdo con la ficha de condiciones de la Unidad (que se incluye a continuación), incluida en el Plan General, su desarrollo se produjo mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ÁMBITO Y DELIMITACIÓN

Legenda

 I1-1 Industrial Extensiva	 EQ-D Dotacional
 ZV-3 Áreas Ajardinadas	 Vialio

Observaciones Vinculantes:

La parcelación será el mantenimiento de la existente.

① Se deberán realizar las cesiones de vialio, zonas verdes y equipamientos grafadas en el esquema adjunto

REVISIÓN P.G.O.U. de PINTO

U.E 12a

Ficha de Ordenación
Unidad de Ejecución nº 12a

ARNAIS CONSULTORESDTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ7.D63BAF1.0B5EA9A7.9583759A.14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sedelectronica.es/verificarDocumento. Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B86589894, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894), SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=ICES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37.104/07.02.02.10932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Ayuntamiento de Pinto (Madrid)

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001
\\Wala\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO(valido)\TEXTOS\FICHAS\fichas UNIDADES EJECUCION 1.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PINTO (Madrid)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN N° UE-12a

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO MATEU CROMO

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO INCORPORADO SU- NCO-I..... Superficie 184.542 m2
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
TOTAL ÁMBITO 184.542 m2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Nº VIV.	M2 SUELO	%	EDIFIC m2/m2	COEF. USO
USO GLOBAL					
USOS PORMENORIZADOS					
Industria Extensiva	IN-1	145.803			
Áreas ajardinadas	ZV-3	7.625			
Equipamiento Dotacional	EQ-D	21.164			
Red Viaria	RV	9.950(1)			
TOTAL ÁMBITO		184.542	100		

DENSIDAD SUP. TOTAL APROVECHAMIENTO TOTAL
DENSIDAD SUP. INTERIOR APROVECHAMIENTO TIPO
VIVIENDAS PROTEGIDAS ÁREA DE REPARTO Especifica

CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Áreas ajardinadas					7.625	
Equipamiento Dotacional					21.164	
Red Viaria					9.950(1)	

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

DESARROLLO URBANA

PLANEAMIENTO EXIGIBLE.... E.D.+Proy. Obras INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO... Privada
(1)(3)
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Acta de Cesión
(2)
CONSERV. URBANIZACIÓN Privada PROGRAMACIÓN

ARNAIZ CONSULTORES

DPTO. DE URBANISMO

c/ SAMARITA,6-bajo - 28009 - MADRID

t. (91) 504.06.18 f. 504.59.86



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 31 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



ANEXO 1. INFORME AMBIENTAL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984, SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 32 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.ABFZ.D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.madrid.org/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL, BUSINESS DEVELOPMENT S.L, O=ID 2.5.4.97=VATES-B86598984, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984, SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Ref: 10/311895.9/23

Excmo. Ayuntamiento de Pinto

10-UB2-00187.0/2022
SIA 22/188

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/705541.9/22 del pasado día 28 de septiembre de 2022 por el que viene a interesar informe en relación con el **Plan Especial de la Unidad de Ejecución 12 A del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Meco** y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 28 de septiembre de 2022 y referenciado con el número 10/705541.9/22, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, procedente del Ayuntamiento de Pinto, en relación con el Plan Especial de la Unidad de Ejecución 12 A, acompañada de la documentación que ha sido objeto de aprobación inicial.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 28 de septiembre de 2022 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 13 de octubre de 2022 y referencia 10/109079.6/22, se comunica al Ayuntamiento de Pinto el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 3 de agosto de 2022 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura).
- Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura).
- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura).
- Área de Instalaciones Eléctricas de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura).
- Dirección General de Carreteras (Consejería de Transportes e Infraestructuras).
- Dirección General de Patrimonio Cultural (Consejería de Cultura, Turismo y Deporte).
- Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad).
- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U.
- Red Eléctrica de España.
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00	
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 33 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.ABFZ.D63BAF19B5EA9A79583759A.14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/verificadorDocumentos.do. Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL, BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B86596994. CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596994). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, recibida el 19 de octubre de 2022 con referencia 10/786637.9/22. No realiza observaciones al contenido del Plan Especial.
- I-DE Redes Eléctricas Inteligentes S.A.U, recibida el 14 de noviembre de 2022 con referencia 10/884304.9/22. Realiza algunas consideraciones a tener en cuenta en el plan especial.
- Área de Sanidad Ambiental, recibida el 18 de noviembre de 2022 con referencia 57/500352.9/22. Formula una serie de apreciaciones de carácter ambiental atendiendo a su ámbito competencial.
- Red Eléctrica de España, recibida el 5 de diciembre de 2022 con referencia 30/032171.9/22. Pone de manifiesto que el Plan Especial afecta a la línea eléctrica de su propiedad 220 kV Torrijos-Villaverde Bajo / Talavera-Villaverde Bajo 1, y señala consideraciones a tener en cuenta respecto a la posible afeción a los apoyos de la línea.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 30 de enero de 2023 con referencia 10/092661.9/23. Informa que una parte de los terrenos albergaron entre los años 1966 y 2012 actividades del sector de artes gráficas que tenían la consideración de potencialmente contaminantes del suelo, en concreto, existían diversas instalaciones enterradas de almacenamiento y conducción de sustancias peligrosas (principalmente combustibles, pinturas y barnices), por lo que, entre los meses de enero de 2019 y diciembre de 2020, se acometió la caracterización del subsuelo en los emplazamientos que albergaron dichas actividades. El estudio concluyó que no existían riesgos inaceptables para la salud humana.

Con respecto a los depósitos de combustible enterrados, se concluyó que debían someterse a saneamiento, el cual se realizó entre los meses de abril y mayo de 2021, concluyendo con un muestreo de los suelos y una evaluación que determinó la no existencia de riesgo inaceptable para la salud.

Con estos antecedentes el Área de Planificación y Gestión de Residuos establece unos condicionantes a tener en cuenta en el plan especial que se indican en el apartado 4.1.4 de este informe.

Se adjunta copia.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Especial de la Unidad de Ejecución 12 A se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pinto en sesión ordinaria celebrada el 6 de mayo de 2022, publicándose en el BOCM núm. 124 de 26 de mayo de 2022.

Según certificado municipal de 22 de septiembre de 2022, no se han recibido alegaciones durante el periodo de información pública.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Hacia el este, con la Unidad de Ejecución 12-B del PGOU de Pinto. *Plano de situación. Imagen extraída del Plano I-1 del Plan Especial*



Se señala en la documentación remitida que el estudio histórico del desarrollo edificatorio de este ámbito, destinado originalmente a actividades vinculadas a impresión editorial y artes gráficas, ofrece un proceso de sucesivas ampliaciones de edificios industriales cuya implantación quedó afectada por la presencia de varias líneas eléctricas aéreas que discurren por la misma, correspondiendo algunas de ellas a instalaciones necesarias para suministro energético de la finca, siendo otras preexistentes como líneas de transporte de energía. Estas líneas discurren no solo a través de la parcela lucrativa, sino que, además afectan con su servidumbre de vuelo a suelos de cesión destinados a viario público, zona verde y parcela de equipamiento municipal (soportando incluso esta última en la actualidad la posición de una torre de apoyo de una de las líneas), con la posible repercusión en la salud pública provocada por la contaminación electromagnética que su funcionamiento conlleva.

El objetivo principal del Plan Especial es, según lo indicado en el documento técnico, la definición de una nueva normativa de aplicación para la parcela lucrativa del ámbito que se adapte a las nuevas demandas del mercado, permitiendo, en concreto, la implantación del uso logístico. Asimismo, el Plan Especial contempla el soterramiento de tres de las cuatro líneas eléctricas aéreas existentes en el ámbito, eliminando en su mayor parte las servidumbres de afección de vuelos y apoyos eléctricos que actualmente afectan tanto a suelos de propiedad pública como privada y mejorando así la calidad del paisaje urbano.

2.3 Planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente en el término municipal de Pinto es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y Catálogo de Bienes a Proteger aprobada por el Consejo de Gobierno de Madrid, en sesión celebrada el 25 de abril de 2002, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 9 de septiembre de 2002.



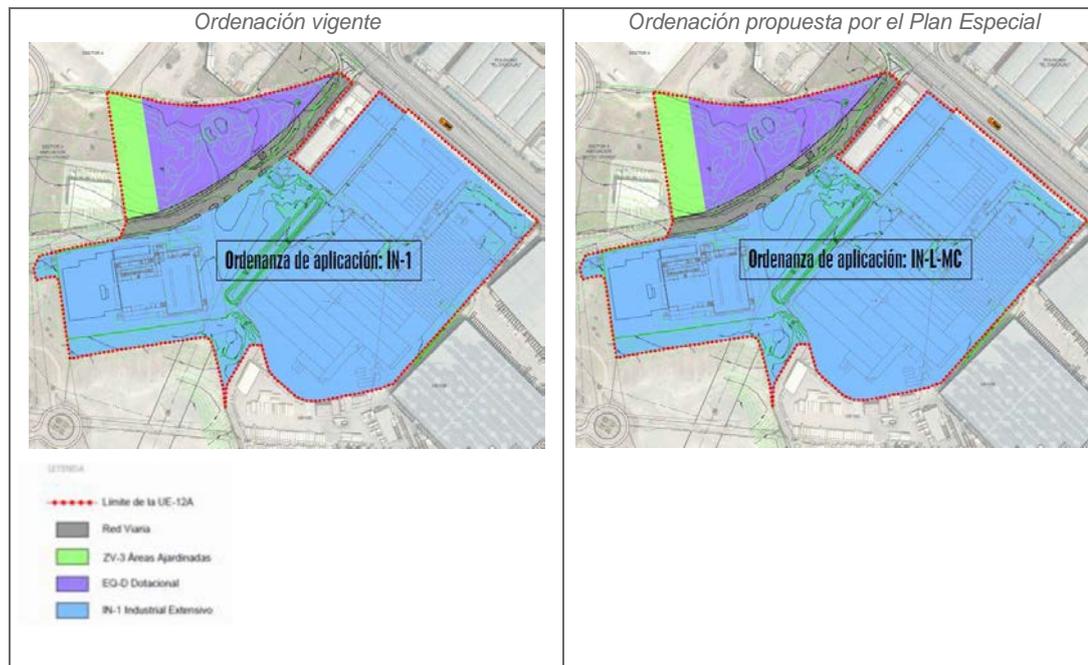


Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Los terrenos que integran la Unidad de Ejecución UE 12-A "Matéu Cromo" estaban inicialmente clasificados por el PGOU como Suelo Urbano No Consolidado Incorporado (SU-NCO-I), estableciéndose en su Ficha-Resumen de Ordenación y Gestión unas condiciones particulares de desarrollo, que incluían la redacción de un Estudio de Detalle y un proyecto de Obras de Urbanización, así como la cesión de suelos destinados a viario urbano y ampliación de autovía, zonas verdes y equipamientos. Sobre la parcela lucrativa resultante, se preveía la aplicación de la Ordenanza IN-1 Industrial Extensiva, la cual corresponde tipológicamente a edificaciones abiertas y aisladas destinadas a usos de almacenaje, talleres e industrias de transformación.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización y habiendo sido recepcionada las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Pinto, pone de manifiesto el informe técnico municipal incluido en el expediente que los terrenos afectados tienen en la actualidad el carácter de Suelo Urbano Consolidado.

En la siguiente imagen, extraída del plano I-2 del Plan Especial puede observarse una comparativa entre la ordenación vigente y la propuesta por el Plan Especial que ahora se tramita, siendo la única modificación la sustitución de la ordenanza de aplicación para la parcela lucrativa (IN-1 Industrial Extensiva) por la nueva ordenanza definida por el Plan Especial (IN-L-MC Industrial Logística):



De acuerdo a la documentación remitida, las principales modificaciones que introduce la nueva ordenanza propuesta por el Plan Especial para la parcela lucrativa, denominada IN-L-MC Industrial Logística, respecto a la ordenanza vigente (IN-1 Industrial Extensiva) son las siguientes:

- Disminución de la ocupación sobre la parcela neta, que pasa del 70% al 65%
- Aumento de la alturas máximas de cornisa, que pasa de 12 m a 15 m, permitiendo rebasar dicha altura con instalaciones mecánicas, que deberán cumplir ciertas condiciones limitativas especificadas en la nueva norma.





Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

- Ampliación del uso compatible a todas las categorías del uso terciario y en especial para el que permita los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos (Data Center).
- Permiso de formación de conjuntos integrados, limitando el número porciones privativas al cumplimiento de la superficie mínima de parcelación (2.500 m²).
- Ajuste del número de plazas de aparcamiento necesarias, en función del uso previsto, que pasa de ser de 1 plaza por cada 80 m² de superficie edificable, a 1 plaza por cada 200 m² edificables de uso industrial y 1 plaza por cada 100 m² edificables de otros usos admitidos.
- Posibilidad de implantación de actividades "multi-inquilino".

Respecto a las tres líneas eléctricas aéreas que el Plan Especial propone soterrar, que cuentan con una tensión de 15, 45 y 132 kV respectivamente, se señala en el documento técnico que únicamente se contempla en el Plan Especial el soterramiento del tramo que discurre dentro de los límites del ámbito, pudiendo ser necesario el soterramiento en algún tramo exterior a dicho límite conforme a las condiciones técnicas que marque la compañía propietaria de las líneas.

En la siguiente imagen extraída del plano I-3 del Plan Especial puede observarse la propuesta de soterramiento y desvíos de las líneas eléctricas:

Propuesta de soterramiento y desvíos de las líneas eléctricas. Imagen extraída del Plano I-3 del Plan Especial



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 38 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABFZ; D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.org/portal/verificar/Documentos.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

En cuanto a la adecuación del Plan Especial al planeamiento urbanístico, cabe señalar que el Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 9 de mayo de 2022 relativo al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local para la aprobación inicial del Plan Especial incluye la transcripción del informe técnico favorable a dicha aprobación inicial emitido con fecha 4 de mayo de 2022 y en el que se especifica que la aplicación de las determinaciones del Plan deberá vincularse a la efectiva materialización de las obras de mejora urbana propuestas, así como al cumplimiento de los compromisos de sustitución del arbolado.

2.4 Alternativas consideradas en el Plan Especial.

El Documento Ambiental Estratégico (DoAE) analiza a partir de las directrices básicas y de los objetivos generales que definen el nuevo marco normativo propuesto, así como de los condicionantes ambientales del territorio, las siguientes alternativas:

La “alternativa cero” o de no actuación, que supone mantener las condiciones establecidas por la normativa vigente, señalándose en el DoAE que esto se ha demostrado insuficiente para favorecer el desarrollo del suelo por ser inadecuados para dar satisfacción a la demanda de las necesidades actuales del sistema productivo

La “Alternativa 1”, que propone modificar unas condiciones de la ordenanza que permita el desarrollo del suelo industrial, de acuerdo con las condiciones que pide la actual demanda del mercado inmobiliario, lo que supone una oportunidad para la mejora del suelo urbano, al sustituir las edificaciones obsoletas por otras nuevas y renovar la urbanización de la parcela y de su entorno.

Y la “Alternativa 2”, que sería similar a la “Alternativa 1” proponiendo además una mejora consistente en el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas, lo que supone una mejora de la calidad del paisaje urbano.

El DoAE señala que, una vez valoradas y comparadas las alternativas propuestas “sobre la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos de sostenibilidad en el marco en el que se inscribe la situación ambiental del ámbito territorial de Pinto”, se considera que la “Alternativa 2” permite poder formular un tipo de desarrollo urbanístico más equilibrado que admita la ampliación del abanico de actividades mercantiles y comerciales ya permitidas y una redistribución de la intensidad de los usos, facilitando la implantación y la diversificación de los sistemas productivos, bajo criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica, siendo esta la alternativa seleccionada para el desarrollo del Plan Especial.

2.5 Principales afecciones sectoriales.

Arbolado

La documentación incorpora un inventario del arbolado existente en el ámbito. Se ha identificado un total de 176 ejemplares, los cuales se dividen en las siguientes especies: 63 ejemplares de cipreses (*Cupressus sempervirens*), 57 ejemplares de pinos carrascos (*Pinus halepensis*), 25 ejemplares de pinos piñoneros (*Pinus pinea*), 16 olmos (*Ulmus minor*), 6 almendros (*Prunus dulcis*), 2 higueras (*Ficus caria*), 2 cerezos rojos (*Prunus cerasifera*) y con un ejemplar aparecerían el árbol de la vida (*Platycladus orientalis*), olivo (*Olea europea*), madroño (*Arbutus unedo*), morera (*Morus alba*) y un cedro (*Cedrus sp.*), distribuidos en distintas zonas del ámbito.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código según de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 39 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F27D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B86598994, CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598994), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

En el documento ambiental se pone de manifiesto que en el Ayuntamiento se encuentra en tramitación un expediente para la tala y/o trasplante de los ejemplares existentes en la parcela lucrativa de conformidad con la normativa vigente.

Infraestructuras viarias

El ámbito del Plan Especial limita en su lindero noreste con la carretera M-506, perteneciente a la Red Principal de Carreteras de la Comunidad de Madrid, por lo que se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 29/1993, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Vías Pecuarias

El ámbito del Plan Especial es colindante con el trazado de la vía Pecuaria denominada “Colada de Fuenlabrada”, cuyo trazado coincide con la carretera M-506.

Patrimonio Histórico

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial se encuentran afectan parcialmente al yacimiento arqueológico documentado “Las Olivas”, incluido en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid con el código CM/113/0007.

Servidumbres aeronáuticas

El ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por la servidumbre de aeródromo de la Base Aérea de Getafe establecidas por el Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe (Madrid).

2.6 Contaminación Acústica

Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el ámbito del Plan Especial se corresponde con un sector “tipo b)” con predominio de suelo de uso industrial, siendo sus objetivos de calidad acústica los establecidos en la Tabla A del Anexo II del citado Real Decreto para áreas urbanizadas existentes.

Se incluye en el expediente estudio acústico del ámbito que señala que la principal fuente de ruido del ámbito es el tráfico de la carretera M-506, concluyendo, en base a los mapas estratégicos de ruido de la Comunidad de Madrid de 2018, que los niveles de ruido existentes en el ámbito se encuentran por debajo de los valores objetivos establecidos por la legislación para los usos industriales. Respecto a la situación postoperacional, el estudio indica que, dado que los crecimientos de tráfico previstos en la carretera M-506 no son significativos, los niveles acústicos serán semejantes a los existentes y en todo caso, compatibles con los valores objetivos establecidos para los usos industriales.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 40 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABFZ; D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/verificadorfirmaelectronica. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B86599694, CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86599694), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37.104/07.0202.10932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente Informe Ambiental Estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o ZEC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado), a su reducido ámbito de afección y su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial de la Unidad de Ejecución 12-A del término municipal de Pinto, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Protección de la calidad de los suelos

De acuerdo con el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 30 de enero de 2023:

“...Según los datos analíticos de calidad de suelos aportados y las evaluaciones de riesgos para la salud humana elaboradas al efecto, la calidad de los suelos remanentes no compromete la viabilidad de los usos previstos en el Plan Especial planteado. Sin embargo, se considera oportuno que cualquier trabajo de excavación o movimiento de tierras que pudiese llevarse a cabo en el futuro sobre los terrenos que componen la unidad de ejecución UE-12A “Matéu Cromo” se someta a seguimiento ambiental continuo; en el caso de que éste detectara indicios de alteración de la calidad de los suelos, se comunicará de forma inmediata tal circunstancia a esta Dirección General, ejecutándose a continuación, si resultase procedente, los estudios de investigación necesarios para determinar el alcance de las posibles afecciones.

De igual modo, en el supuesto de que los antedichos terrenos albergasen actividades y/o usos del suelo no contemplados en las evaluaciones de riesgos elaboradas por CONSULTORES EUROPEOS AMBIENTALES S. L. en Febrero y Junio de 2021, ello deberá ser puesto en conocimiento de esta Consejería con carácter previo a la implantación de tales actividades y/o usos, de cara, si procediese, a la eventual actualización de la citadas evaluaciones de riesgos. A este mismo respecto, si las futuras actividades que se instalen en las naves que van a construirse en el emplazamiento se encontrasen entre las especificadas en los apartados 1 y 2 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, su establecimiento deberá someterse a la previa elaboración del Informe de Situación del Suelo al que se refiere el apartado 4 del artículo 3 de la mencionada norma.”



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0945842126901317362520

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 41 de 74	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392;WE20X-YQD3Y-LH0TH;ABFZ;D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a los servicios de verificación. Documentos firmados por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240331H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240331H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

4.1.2 Infraestructuras eléctricas

El informe de Red Eléctrica de España de fecha 1 de diciembre de 2022 pone de manifiesto que el Plan Especial afecta a la siguiente instalación de su propiedad:

- L/E 220 kV Torrijos-Villaverde Bajo / Talavera-Villaverde Bajo 1

A estos efectos, señala respecto a la posible afección a los apoyos de la línea, que deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- *La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.*
- *Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.*
- *Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*

De acuerdo con el informe de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. de fecha 3 de noviembre de 2022, se deben recoger las modificaciones necesarias en sus instalaciones eléctricas (soterramiento de línea S/C de 132kV Villaverde-Villaluenga y retranqueo de LAMT de 45kV y 15kV). Y en el caso de que las infraestructuras proyectadas no garantizaran las distancias mínimas establecidas en la reglamentación vigente con las redes eléctricas existentes, tanto en la fase de construcción como en la situación final, sería necesaria la apertura de los correspondientes expedientes para el soterramiento o retranqueo de las mismas.

4.1.3 Condiciones derivadas del informe del Área de Sanidad Ambiental

El informe del Área de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Salud Pública (Consejería de Sanidad) de fecha 17 de noviembre de 2022 considera necesario formular las siguientes apreciaciones:

- *Dada la existencia de posibles fuentes de alteración de la calidad de los suelos y las aguas subterráneas, en la fase de ejecución de las obras de nuevas redes de abastecimiento en el polígono industrial, así como durante los trabajos de soterramiento de líneas, se deberán adoptar medidas de seguridad para prevenir roturas, infiltraciones y contaminación de la red de abastecimiento actual, por lo que se considera imprescindible disponer de los planos de las conducciones de dicha red y en su caso, de depósitos asociados de agua potable. Asimismo, se evitarán posibles cortes en el suministro de agua de consumo a la población.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 42 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F27D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/pagina/validacion/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL, BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIFRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

- Deberá tenerse en consideración en las condiciones ambientales del Plan la aplicación de medidas de prevención y control de plagas durante la fase de obras en los proyectos de urbanización y edificación con respecto al entorno próximo al ámbito. En caso necesario, la adopción de medidas de control se llevará a cabo a través de un Plan de Gestión de Vectores, que disponga de procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas (GIP). Asimismo, deberá contemplar indicadores en relación al sistema de gestión de avisos/incidencias o denuncias de la población que puedan surgir al respecto.
- Con objeto de minimizar el impacto de la vegetación en la salud, como criterio sanitario preventivo se recomienda que, en la medida de lo posible, no sólo se consideren criterios de ahorro de agua en la selección de especies vegetales, sino que se eviten aquéllas que más contribuyen a la emisión al aire de polen alérgico como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses que pueda afectar a la salud (alergias y asma) de la población que frecuente esos espacios.

4.1.4 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, una vez analizada la documentación presentada, procede señalar lo siguiente:

- De acuerdo con el uso mayoritario industrial del ámbito, corresponde su delimitación con el área acústica “tipo b”.
- En la parcela destinada a uso dotacional se deberá tener en cuenta la diferente sensibilidad acústica en función del uso que finalmente se instale. Corresponden con el área acústica **c**: los usos recreativo y espectáculos, con el tipo **d**: el terciario distinto de c, y con el tipo **e**: los usos sanitario, docente y cultural.
- Se recuerda que los suelos destinados a Red Pública de equipamiento de zonas verdes o espacios libres, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades,...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 43 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F271D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.madrid.org/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H; AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SNI=SANCHEZ CUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

4.1.5 Protección del arbolado urbano

Dado que se trata de suelo urbano consolidado deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. No obstante, para las especies que se encuentren incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, se estará a lo que recoge la citada normativa y no será de aplicación lo recogido en la Ley del arbolado urbano respecto a las talas y reposición de pies.

4.1.6 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.1.7 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 9 del Documento Ambiental Estratégico (DoAE) presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.8 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico (DoAE), un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de lo establecido en dichos documentos.

4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial de la Unidad de Ejecución 12A de Pinto, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 44 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ(D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.es/> para el caso de la Ciudadano (portal/verificar/Documentos.do). Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización y Transición Energética

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0945842126901317362520**

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 45 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

PLANOS DE INFORMACIÓN. -

Listado de planos:

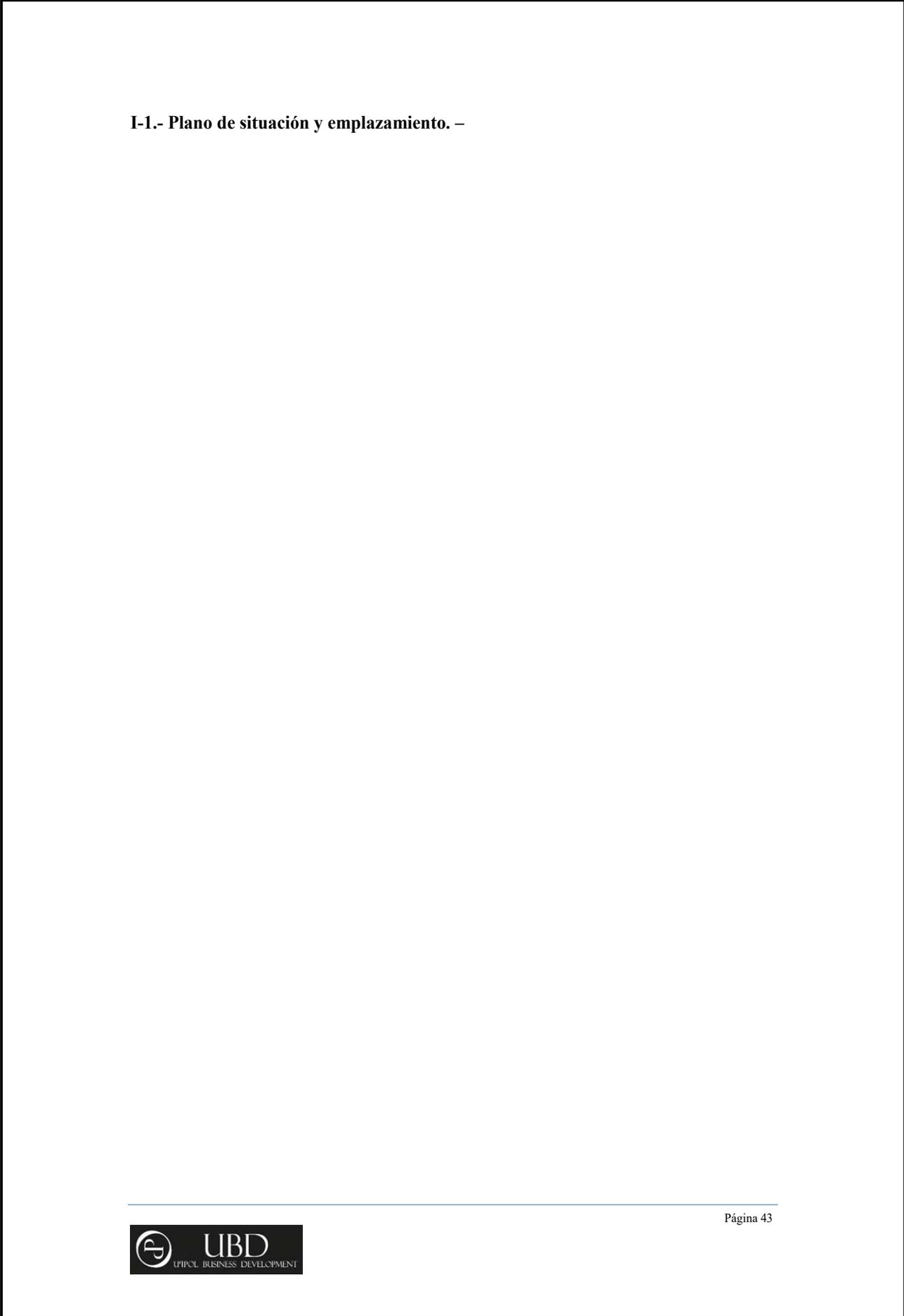
- I-1.- Plano de situación y emplazamiento. -
- I-2.- Ámbito del Plan Especial. -
- I-3.- Propuesta de soterramiento de líneas eléctricas. -
- I-4.- Afecciones carretera M-506



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 46 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ7D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/verificar/verificarDocumento.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



I-1.- Plano de situación y emplazamiento. –



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 48 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



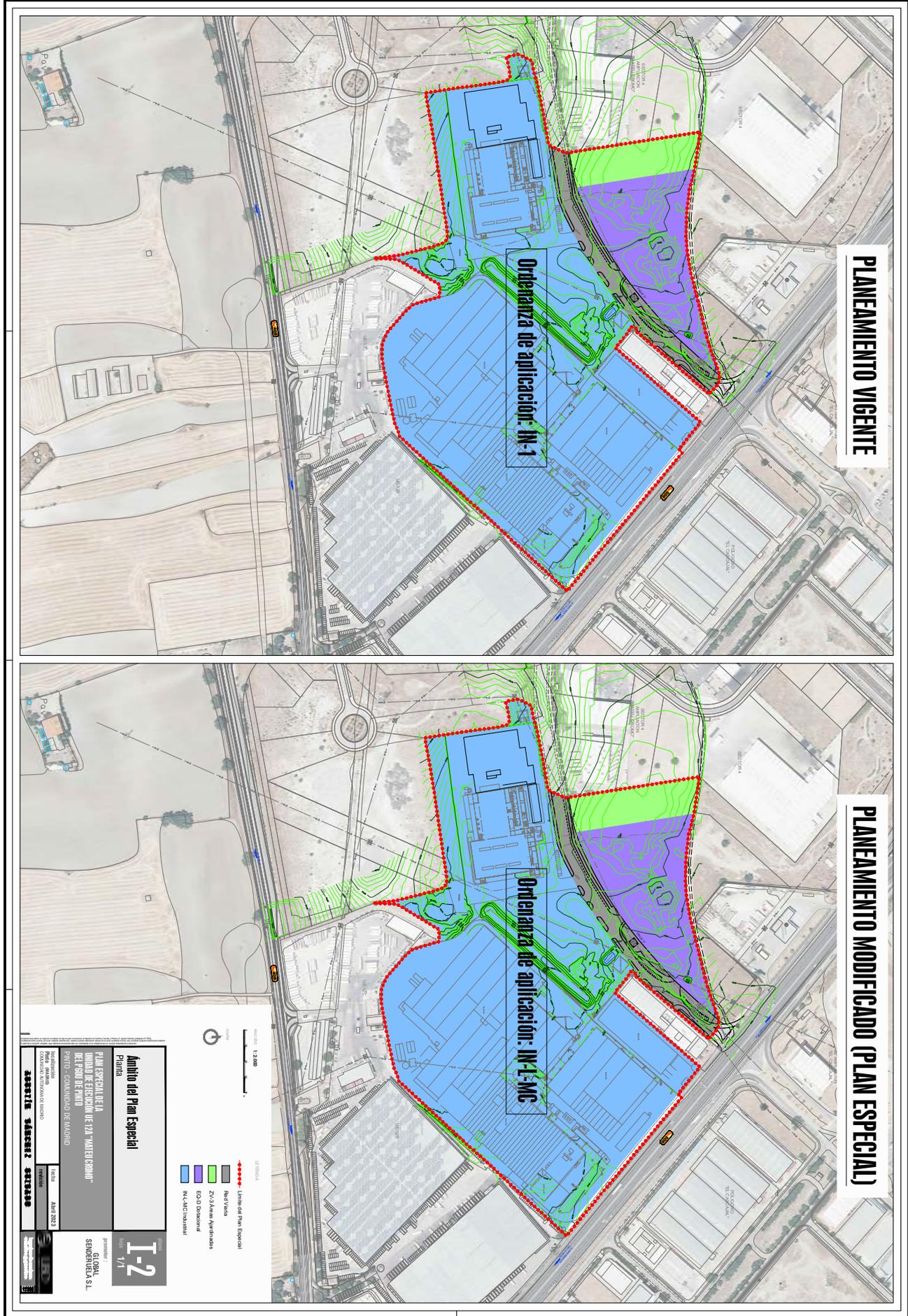
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

I-2.- Ámbito del Plan Especial. –





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABF21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sedelectronica.es/ para la Ciudadano o para/verificar/Documentos de Firmado por: 1. C-ES. C=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97V=VATES-B86589694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 50 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento>.
 SI_OID.2.5.4.97.v=VATES-B86598984_CN=02240931H_AUGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984) SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

I-3.- Propuesta de soterramiento de líneas aéreas eléctricas.

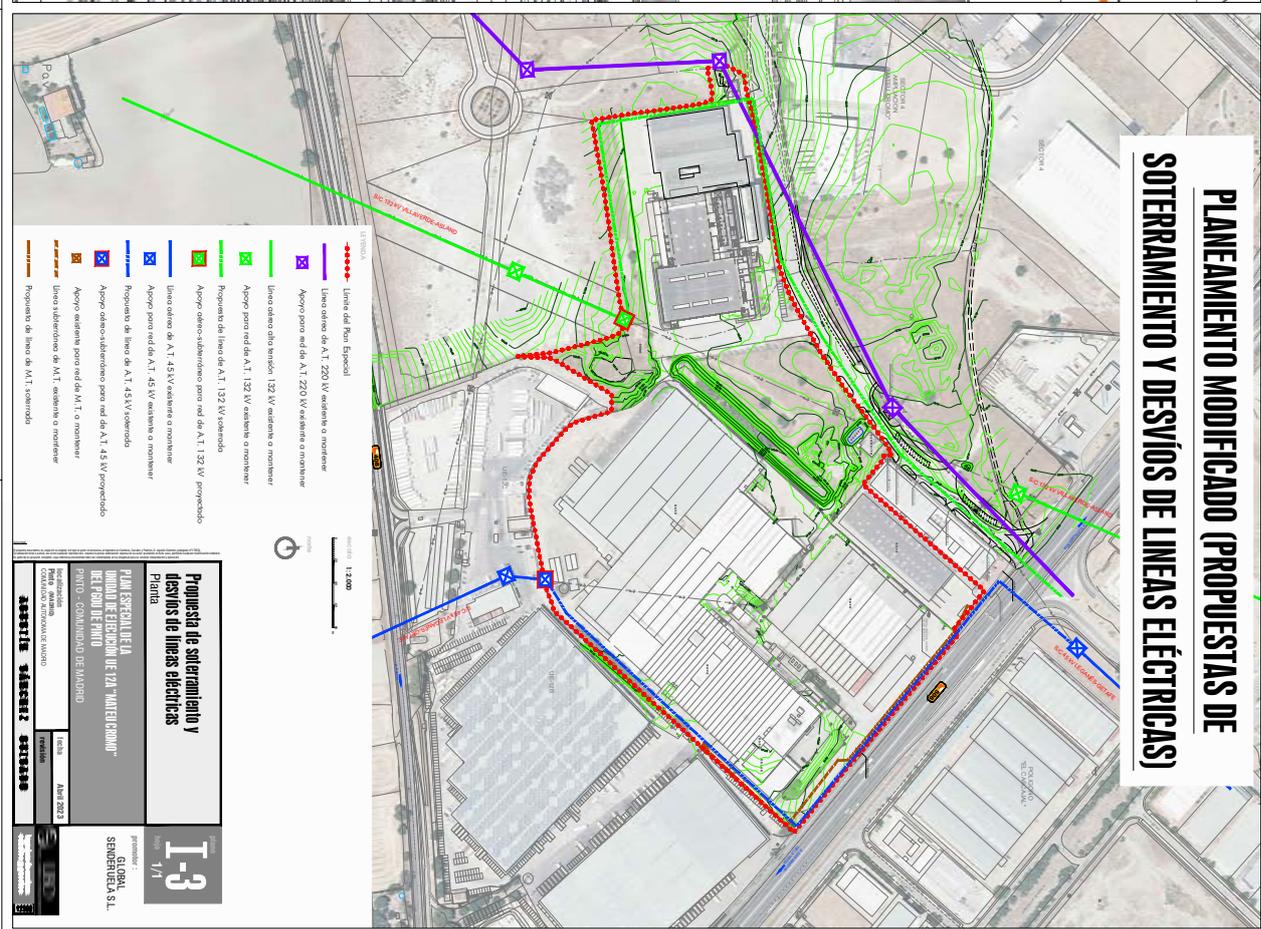




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH-ABF21D63BAF19B5FA9A7569414E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/punto-venta-sedelectronica/portal/verificar/Documentos.do> Firmado por: 1. C-ES. C-UP/PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.974.VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 13710407102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA



PLANEAMIENTO MODIFICADO (PROPUESTAS DE SOTERRAMIENTO Y DESVIOS DE LINEAS ELÉCTRICAS)

- Linea aérea de A.T. 220 kV existente o propuesta
- Ayore por red de A.T. 220 kV existente o propuesta
- Linea aérea de A.T. 132 kV existente o propuesta
- Ayore por red de A.T. 132 kV existente o propuesta
- Linea aérea de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Ayore por red de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Linea aérea de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Ayore por red de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Linea subterránea de A.T. existente o propuesta
- Propuesta de línea de A.T. existente o propuesta

Propuesta de soterramiento y desvíos de líneas eléctricas

Planta

PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE SERVICIO DE PUNTO "MATEO DOMINGO" DEL PUNTO DE ENTREGA DE ENERGÍA AL CONSUMIDOR DE MATEO

PRIMERA - COMUNIDAD DE MATEO

PROYECTO: 13710407102021093233

FECHA: Abril 2023

PROYECTISTA: G. ORTEGA SERRANO S.L.

ESCALA: 1/1

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 52 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



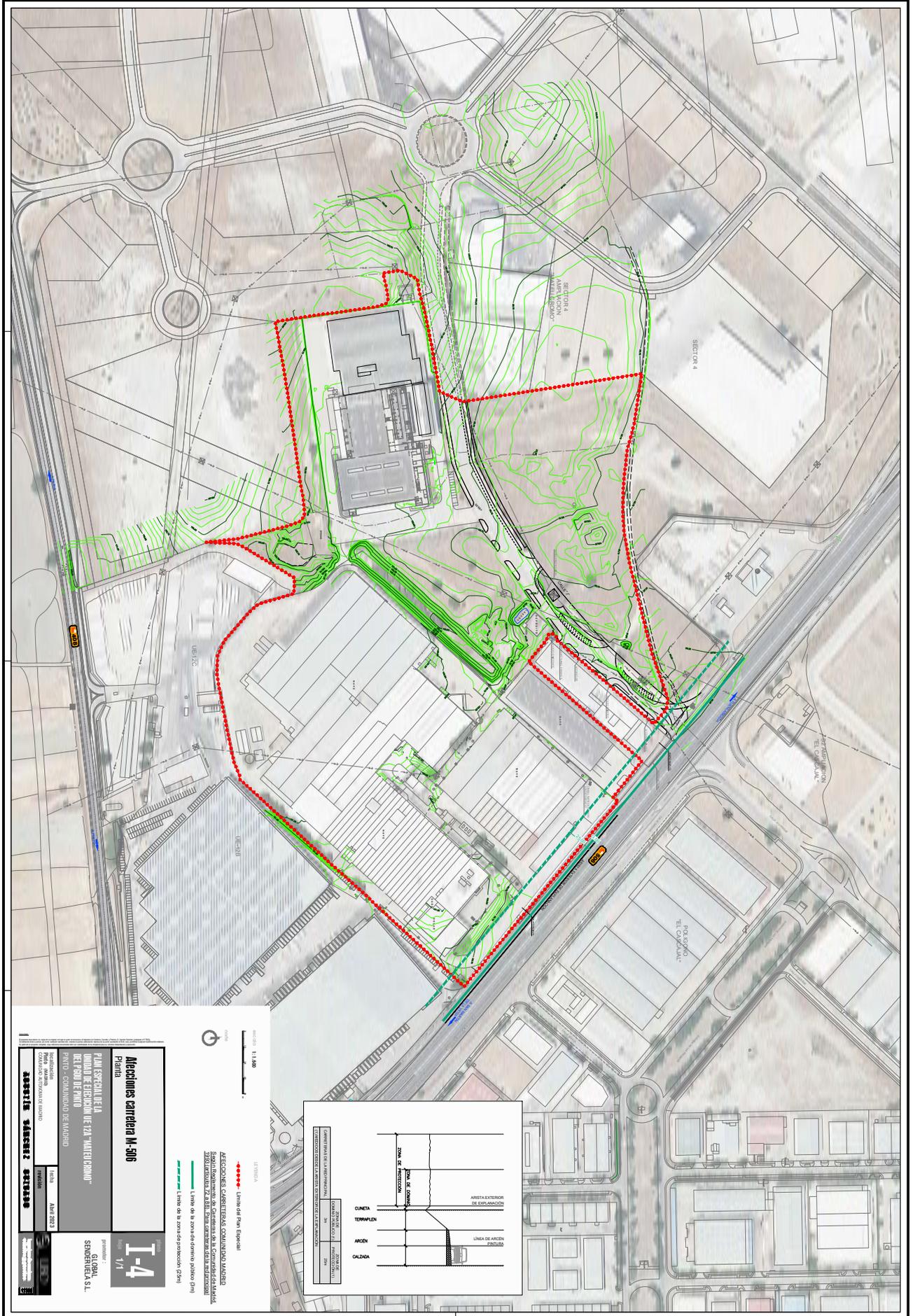
I-4.- Afecciones de la carretera M-506.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificar/verificarDocumento.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sedelectronica.es/para/verificarDocumentos de Firmadoc por: 1. C=ES, C=UJPPOL, BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97-V=VATES-B86859694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86859694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00	
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 54 de 74	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/paraCiudadanos/validar/verificarDocumentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=UJPCOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

CAPITULO II.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. -

Se incluye como tomo independiente (Tomo II).



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 55 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



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

Se incluye como tomo independiente (Tomo III).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.es/verificadorDocumentos.do>. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86589894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 56 de 74</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



CAPITULO IV.- ESTUDIO DE TRÁFICO. -

Se incluye como tomo independiente (Tomo IV).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/verificarDocumento>.
 Si, al ID 2.5.4.97=VATES-B86589894, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894), SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 57 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



CAPITULO V. - ESTUDIO ACÚSTICO. -

Se incluye como tomo independiente (Tomo V).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 36923921WE20X-YQD3Y-LH0TH-A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VAATES-B86589894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 58 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



CAPITULO VI. - MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO.

Se incluye en documento independiente (Tomo VI)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos.do> Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L, OID.2.5.4.97=VATES-B86598984, CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984, SN=SANCHEZ GUISADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 59 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D39BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto de acceso a la Ciudadano (portal/verificar/Documentos de Firmado por: 1 - C=ES - CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86598984 - CN=02240331H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86598984) - SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240331H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

CAPÍTULO VII. - ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE EJECUCIÓN. -

1. Marco en el que se elabora. -

Se encuentran cumplidas todas las cargas pendientes sobre el ámbito del Plan Especial puesto que se circunscribe a un suelo urbano consolidado, habiendo, por tanto, sido satisfechos los gastos de urbanización.

La tramitación de este Plan Especial no conlleva una actuación de transformación urbanística, actuación que ya se finalizó en cumplimiento del Plan General, si bien, se propone como mejora urbana el desvío y soterramiento de 3 de las líneas aéreas eléctricas existentes.

En cumplimiento del Plan General de Pinto, la conservación de las infraestructuras (todas aquellas que no mantengan, de acuerdo a los convenios firmados y vigentes, las diferentes compañías de servicios, le corresponde a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC), a constituir (u otro mecanismo que se constituya de acuerdo a la Ley), que tendrá una duración, al menos, de 20 años a contar desde la fecha de su constitución legal.

2. Inversiones en urbanización y mejora urbana.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial, pueden dividirse en dos grandes categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la mejora urbana propuesta por el plan especial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de soterramiento de las líneas eléctricas propuestas.
- Coste del mantenimiento de las infraestructuras, viales y zonas verdes existentes.

3. Asignación de las inversiones.

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso, no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su calidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta que el Ayuntamiento reclame para sí dicha obligación.

3.1. Evaluación del coste de mejoras urbanas. Estimación del presupuesto. Costes de planeamiento y gestión.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, luego, en este caso se considerarán los costes relativos a las mejoras urbanas propuestas, que, en este caso, se corresponden con los soterramientos y/o desvíos de las líneas eléctricas de 132, 45 y 15 Kv.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 61 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto_verificacion_electronica/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES; CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B865896894. CN=02240931H; AGUSTIN.SANCHEZ (R: B865896894). SN=SANCHEZ GUISADO; C=AGUSTIN; SERIALNUMBER=IDCES-02240931H; Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMTRCM; C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

3.3.Evolución prevista de las inversiones.

Se prevé el soterramiento de las líneas aéreas en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de 24 meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

Coste unitario por suelo del ámbito de actuación:

Coste unitario por suelo del ámbito de actuación	10,89 €/m²s
---	-------------------------------

Coste unitario por superficie lucrativa edificable (101.533,60 m²e)

Coste unitario por superficie lucrativa edificable	19,86 €/m²e
---	-------------------------------

Estos valores se consideran aceptable y por tanto viable económicamente la operación urbanística.

4. Informe de sostenibilidad económica.

4.1.Necesidad y objeto del informe/memoria de sostenibilidad económica.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido aprobado por RDL 7/2105, de 30 de octubre, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que, tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la población de una nueva urbanización.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento una vez recepcionada la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del sector.

Debido a las mejoras urbanas propuestas, que asume el promotor, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8F21D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sfpalaciojuzgado.es/verificadorDocumentos/Firmado por: 1. C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B865989894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B865989894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan parcial califica suelo con este uso, lo que permite equilibrar en este aspecto una zona donde predomina el suelo residencial.

De todas formas, realizar este análisis en una superficie de suelo tan pequeña no tiene validez alguna, debiéndose hacer a nivel de Municipio, analizando el Plan General, o incluso a nivel comunitario, mediante estudios específicos.

4.2.Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: I-DE redes eléctricas inteligentes SAU (Grupo Iberdrola).
- Red de gas natural: Nedgia.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Las ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estas ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie red viaria: 9.975,00 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,27 €/ m²s (pavimentación) y 0,28 €/ m²s (alumbrado público).

	Superficie	Ratio (€/m ² s)	Total
Red Viaria	9.975,00 m ² s	0,27 €/m ² s	2.693,25 €
Alumbrado público	9.975,00 m ² s	0,28 €/m ² s	2.793,00 €

Total	5.486,25 €
--------------	-------------------

Mantenimiento de la red de saneamiento:

Superficie red viaria: 9.975,00 m²s.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH-ABFZ-ID63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.san-pinto.es/verificadorfirmas.html. Para más información consulte el manual de Firmadoc por: 1. C-ES- CBU PPOU BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97-VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H. Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/071020210932333 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNM-T-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,22 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

Red de Saneamiento 9.975,00 m²s 0,22 €/m²s 2.194,50 €

Mantenimiento de los espacios libres:

Superficie red viaria: 9.975,00 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,5 €/m²

Espacios libres 7.625,00 m²s 0,50 €/m²s 3.812,50 €

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: 11.493,25 €/año

4.3.Cálculo de los ingresos del ayuntamiento por tasas e impuestos municipales.

A continuación, se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, se emplean los valores de la Ponencia de Valores de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, del año 2015 para el municipio de Pinto, la última disponible en la sede de catastro.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,5820%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

$$VALOR CATASTRAL PARCELAS (industrial) = Superficie de la parcela \times Valor unitario VUB (\text{€/m}^2 \text{ en función del uso de suelo}) \times Coeficiente de Mercado (CM) \times Factor de gastos y beneficios (G+B).$$

$$VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela \times Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 \text{ €/m}^2\text{e}) \times Coeficiente de Mercado (CM) \times Factor de gastos y beneficios (G+B).$$

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes (no se incluye el suelo ni la edificabilidad residencial propuesta como cesión de aprovechamiento al ayuntamiento):

Suelo industrial:	145.048,00 m ² s
Edificabilidad industrial:	101.533,60 m ² e
Valor de repercusión Unitario (VUB):	125 €
Gastos y Beneficios (G+B) (industrial):	1,25
Coeficiente de Mercado (RM):	0,4
Módulo Construcción (MBC):	650,00 €/m ² e

DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 64 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F71D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.santia-pinto.es/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1 - C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B865989894. CN=02240931H; AGUSTIN SANCHEZ (R: B865989894. CN=02240931H; Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Con los datos anteriores:

Valor catastral Suelo industrial: (Suelo * VRB * (G+B) * RM)	9.065.500,00 €
IBI Suelo (0,582%)	52.761,21 €
Valor catastral Edificación industrial: (Edif * MBC * (G+B) * RM)	32.998.420,00 €
IBI Construcción (0,582%)	192.050,80 €
Total IBI (Suelo + Construcción) industrial:	<u>244.812,01 €</u>

4.4. Conclusión.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

Generales y Locales, al estar al servicio de los residentes en el municipio, habrán de ser cedidos al Ayuntamiento.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas de ordenación que le corresponden al Plan Parcial, se respetan las exigencias del Artículo 48.1 de la L.S.C.M. en lo que se refiere a alineaciones y rasantes, las condiciones que deben cumplir las parcelas (o manzanas) y los usos de la edificación, las reservas de suelo para redes públicas y el sistema de ejecución por compensación.

También se justifican los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas indicadas en el Artículo 48.2 de la L.S.C.M. Según el Artículo 48.4 de la L.S.C.M. el Plan Parcial es una ordenación global e incluye las redes generales teniendo en cuenta las previstas en el planeamiento general.

5. Plazos de tramitación.

El Plan Especial seguirá la siguiente tramitación, con los plazos estimados siguientes, con una duración total estimada de 15 meses, distribuida como sigue:

- Presentación de documento en el Ayuntamiento de Pinto para su tramitación.
- Aprobación Inicial y Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental
- Exposición pública durante cuarenta y cinco días
- Recepción del Informe Ambiental Estratégico.
- Incorporación de sus observaciones y aprobación definitiva.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 65 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABFZ; D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sfpalacioptorral/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES; CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B865989894. CN=02240931H; AGUSTIN SANCHEZ (R: B865989894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

CAPITULO VIII.- RESUMEN EJECUTIVO.

1. Introducción.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que “en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión. Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: “En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”.

2. Finalidad del resumen ejecutivo.

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación.

3. Ámbito. Objetivos, alcance y contenido.

El ámbito del Plan Especial es la unidad de ejecución UE-12a “Mateu Cromo” del municipio de Pinto.

Los objetivos se concretan en:

- A. **Definición de una nueva ordenanza de aplicación** sobre el suelo industrial, en lo que respecta a:
 - a. Disminución de la ocupación sobre parcela neta.
 - b. Aumento de alturas máximas de la edificación.
 - c. Ampliar el uso compatible a todas las categorías del uso terciario y en especial para el que permita los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos (*DATA CENTER*).
 - d. Formación de conjuntos integrados.
 - e. Ajuste del número de plazas de aparcamiento necesarias en función del uso previsto.
 - f. Posibilidad de implantación de actividades “multi-inquilino”



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 66 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; A8F21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B6E6CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto de acceso a la Ciudadano (portal/verificar/Documentos.do). Firmado por: 1 C=ES, CN=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97=VAATES-B8659894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B8659894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

A continuación, se detalla la nueva ordenanza:

Zona de Industria Logística (IN-L-MC).

Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano I-2 “Ámbito del Plan Especial” con la clave IN-L-MC, por tratarse de zonas destinadas a usos industriales.

Carácter de zona.

Corresponden a aquellas superficies edificables destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén (y uso logístico) y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos, que se desarrollan con tipologías de edificación abiertas y aisladas.

Condiciones de diseño urbano.

Tipología de edificación.

Abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos.

Las alineaciones exteriores y rasantes son las existentes. Se deberán respetar los siguientes retranqueos mínimos:

- *El retranqueo al frente de calle de la edificación, deberá ser siempre superior a su altura máxima, de forma que se minimice el impacto visual del elemento.*
- *El retranqueo al resto de linderos, será superior a la mitad de la altura máxima de la instalación.*

Parcelación.

La parcela mínima permitida será de 2.500 m², con un frente mínimo de 40 m, la dimensión del fondo no podría ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

Demolido la totalidad de las construcciones existentes, podrán efectuarse nuevas parcelaciones que respeten las condiciones mínimas de parcelación, de conformidad con lo previsto en la Ficha de Ordenación y Gestión del vigente Plan General para la unidad de ejecución UE-12a.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela será el 65% de la parcela neta.

Altura máxima.

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

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas necesarias para el normal funcionamiento del uso productivo. La excepcionalidad de rebasar la altura máxima fijada con instalaciones mecánicas, podrá ser autorizada siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- *No podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas.*
- *La altura máxima no podrá superar los 40 m.*



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 : 00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 67 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B86596984. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

- La superficie edificable que rebasará los 15 m de altura máxima, no podrá superar el 30% de la superficie edificable máxima de la parcela.

En cualquier caso, el número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

Altura libre de plantas.

La altura libre de la edificación garantizará el cumplimiento de las siguientes distancias mínimas:

- Áreas administrativas y de servicio: 2,60 metros
- Áreas de uso industrial: 3,50 metros

Edificabilidad máxima.

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

Condiciones de uso.

Uso principal.

Industria almacén (logística).

Usos compatibles.

- Servicios de uso terciario (en todas sus categorías, entre las que se incluyen los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos- DATA CENTER), servicios de uso comercial, equipamiento comercial y equipamiento dotacional en todas sus categorías, hasta un máximo del 40% de la edificabilidad.
- Resto de usos industriales salvo los prohibidos.
- Servicios urbanos e infraestructuras, hasta un máximo del 40% de la edificabilidad.

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

Usos complementarios.

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.500 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².

Usos prohibidos.

Resto de usos no especificados.

Condiciones estéticas.

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección, recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

Condiciones singulares.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

- 1 plaza por cada 200 m² edificables de uso industrial.
- 1 plaza por cada 100 m² edificables de otros usos admitidos.



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 68 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.ABFZ1D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/verificadorfirmaelectronica.gob.es/verificadorfirmas.html. Documento firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VATES-B865969894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B865969894. CN=02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Conjuntos integrados (o complejos inmobiliarios).

Se permiten los conjuntos integrados, debiéndose cumplir las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de la tipología de conjuntos integrados (art. 8.2. de las NN.UU. del PGOU de Pinto) y las particulares de esta ordenanza, con las siguientes especificaciones:

- *El número de porciones privativas no podrá ser superior al resultado de la división de la superficie total de las parcelas sobre las que se conforme el conjunto integrado entre la superficie mínima de parcela, de tal manera que no se supere la densidad de naves industriales máxima prevista en el Plan Especial.*
- *La superficie de cada una de las porciones privativas que resulten no podrá ser inferior a 2.500 m² (Excluida la parte proporcional de los viarios comunes).*
- *El diseño de los viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.*
- *Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.*

Otras condiciones

Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación.

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

De la edificación de las manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar, se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

De la instalación de centros de transformación

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora. Esta edificación (la del centro de transformación) no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico.

De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

- B. **Soterramiento de las línea eléctrica aérea de Alta tensión 132 Kv.**
- C. **Soterramiento de las línea eléctrica aérea de Alta tensión de 45 Kv.**
- D. **Soterramiento de las línea eléctrica aérea de media tensión de 15 Kv.**



DOCUMENTO Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 8085 , Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00
OTROS DATOS Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 69 de 74	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH.A8FZ1D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES, CN=UPOPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L, OID.2.5.4.97=VA1TES-B86589694, CN=02240931H, AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694, SN=SANCHEZ GUIASADO, C=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

4. Suspensión de licencias. -

No se procederá a la suspensión de licencias si, estas, son compatibles con el Planeamiento Vigente y con las propuestas de este Plan Especial.

En Madrid, abril de 2023.

02240931H Firmado digitalmente
AGUSTIN por 02240931H
SANCHEZ (R: AGUSTIN SANCHEZ
B86589694) (R: B86589694)
 Fecha: 2023.04.18
 10:51:02 +02'00'

REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.
 Agustín Sánchez Guisado
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Colegiado nº 17203



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 2023.04.18_TOMO_I_MEMORIA_Y_PLANOS_PE_UE -12A_MC.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 8085, Fecha de entrada: 18/04/2023 10:58 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: WE20X-YQD3Y-LH0TH Fecha de emisión: 18 de Mayo de 2023 a las 12:41:25 Página 70 de 74</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



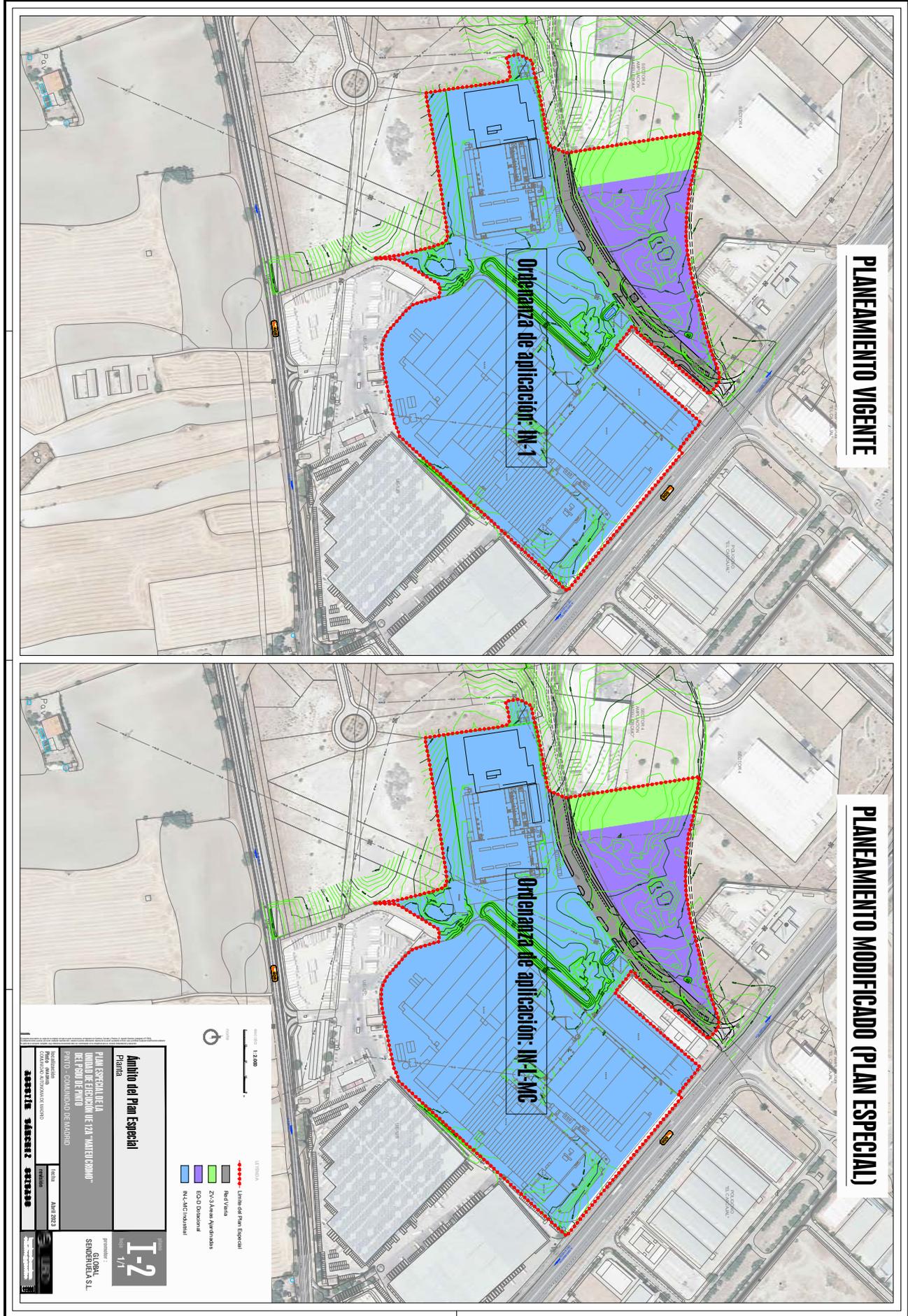
5. Planos. -

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 36923921WE20X-YQD3Y-LH0TH-A8F21D63BAF19B5EA9A79593759A14E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/verificarDocumento> o <https://sedelectronica.gva.es/verificarDocumento>. Firmado por: 1 C=ES, CN=PPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97=VAATES-B86596894. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596894). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=IDCES-02240931H, Description=RefAEAT/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392; WE20X-YQD3Y-LH0TH; ABF21D63BAF19B5EA9A79583759A14E7B68CFED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede-punto.es/> o en la Ciudadano Portal/verificar Documentos do Firmado por: 1. C-ES. C=UJPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L. CID 2.5.4.97V=VATES-B86589694. CN=02240931H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86589694). SN=SANCHEZ GUISADO, G=AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-02240931H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102321093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.

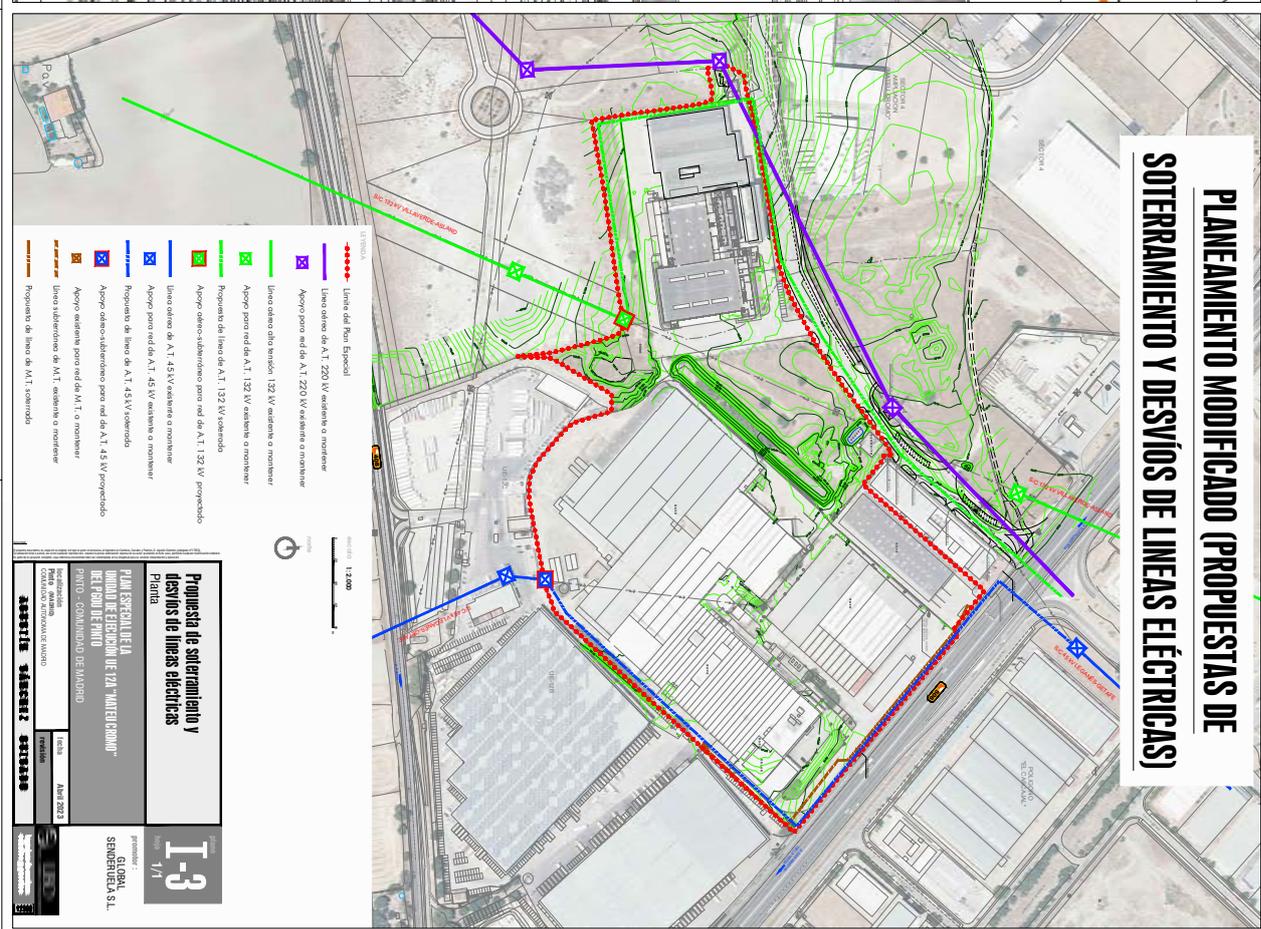




Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3692392.WE20X-YQD3Y-LH0TH-ARFZ-1D63BAF19B5FA74E7B6E8CFED) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/punto-venta-sedelectronica/portal/verificar/Documentos.do> Firmado por: 1. C-ES. Cdu PPOU. BUSINESS DEVELOPMENT S.L. OID 2.5.4.97-VA-TES-B86596984. CN=022-4093-H AGUSTIN SANCHEZ (R: B86596984). SN=SANCHEZ GUISADO, G-AGUSTIN, SERIALNUMBER=DCES-0224093H, Description=RefAET/AEAT0030/PUESTO 1/37104/07102021093233 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNMT-RCM, C=ES) el 18/04/2023 10:57:58.



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA



PLANEAMIENTO MODIFICADO (PROPUESTAS DE SOTERRAMIENTO Y DESVIOS DE LINEAS ELÉCTRICAS)

- Línea del tipo Especial
- Línea aérea de A.T. 220 kV existente o propuesta
- Aprovechamiento del A.T. 220 kV existente o propuesta
- Línea aérea de alta tensión 132 kV existente o propuesta
- Aprovechamiento del A.T. 132 kV existente o propuesta
- Propuesta de línea de A.T. 132 kV subterránea
- Línea aérea de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Aprovechamiento del A.T. 45 kV existente o propuesta
- Propuesta de línea de A.T. 45 kV subterránea
- Línea aérea de A.T. 45 kV existente o propuesta
- Aprovechamiento del A.T. 45 kV existente o propuesta
- Línea subterránea de M.T. existente o propuesta
- Aprovechamiento del M.T. existente o propuesta
- Línea subterránea de M.T. propuesta
- Propuesta de línea de M.T. subterránea

Página de soterramiento y desvíos de líneas eléctricas

Planta

PLAN ESPECIAL DE LA LÍNEA DE SERVICIO DE T.M. "MATEO DOMINGO" DEL P.O. DE FINDO

PRIMERA - COMUNIDAD DE MANANTIAL

PROYECTO: 1/3

PROYECTISTA: G. ORTEGA SERRANO S.L.

FECHA: Abril 2023

ESTADO: FIRMADO

PROYECTISTA: G. ORTEGA SERRANO S.L.

