



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado INICIALMENTE por JUNTA D.E. GOBIERNO LOCAL en su sesión de: .... 23. Noviembre 2011.....

Pinto, a  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por la AYUNTAMIENTO DE PINTO en su sesión de: ..... 26 ABR. 2012.....

Pinto, a  
EL SECRETARIO

# Modificación Puntual del Plan Parcial Sector 5 "Industrial Oeste" Norma Zonal Estación de Servicio

**Localización:** Pinto MADRID

**Propiedad:** Junta de Compensación Sector 5  
"Industrial Oeste"

**Fecha:** Noviembre 2011

## INDICE

<b>Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Industrial Oeste" (Pinto) Norma Zonal Estación de Servicio. ....</b>	<b>3</b>
<b>1 Formulación de la Modificación.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Objeto de la Modificación.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Justificación de la Modificación.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Situación actual del desarrollo urbanístico del Sector.....</b>	<b>4</b>
<b>5 Alcance de la Modificación. ....</b>	<b>5</b>
<b>6 Tramitación.....</b>	<b>5</b>
<b>7 Documentos que se modifican del Plan Parcial. ....</b>	<b>6</b>
<b>Anexos. ....</b>	<b>7</b>
Anexo I.- Hojas que se modifican del Plan Parcial.....	7
Anexo II.- Hojas modificadas del Plan Parcial.....	8

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO



# **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 5 "Industrial Oeste" (Pinto) Norma Zonal Estación de Servicio.**

## **1 Formulación de la Modificación.**

La presente Modificación Puntual se redacta a instancias de la Junta de Compensación del Sector 5 "Industrial Oeste" para su presentación en el Ayuntamiento de Pinto al objeto de su tramitación en los mismos términos que se produjo la tramitación del Plan Parcial que modifica y que fue Aprobado Definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 6/7/2006 y publicado en el B.O.C.M. nº 202 de fecha 25/8/2006 y su posterior Modificación Puntual que fue que fue Aprobada Definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 24/09/2009 y publicada en el B.O.C.M. nº 308 de fecha 29/12/2009; tal y como se establece en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **2 Objeto de la Modificación.**

La presente Modificación Puntual del documento de Plan Parcial efectúa modificaciones e introduce especificaciones en algunos parámetros de las Condiciones Particulares del uso de Estación de Servicio del Sector.

Así mismo, se aprovecha esta Modificación para incluir en el Plan Parcial la obligatoriedad de crear una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización una vez se recepcionen las obras por el Ayuntamiento.

Esta Modificación Puntual no afecta a los metros edificables del sector, a la ordenación estructural, ni al aprovechamiento del mismo, sino exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada dentro de la Normativa Particular del Plan Parcial.

## **3 Justificación de la Modificación.**

La construcción de una estación de servicio conlleva aparejada, casi obligatoriamente, la construcción de una o varias marquesinas que sirvan de refugio y paraguas contra las inclemencias climatológicas en la zona de los surtidores de carburante y otros elementos auxiliares exentos como túneles o boxes de lavado.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto, concretamente en su artículo 5.5. *Parámetros que definen el aprovechamiento edificable*, no se tuvo en cuenta las especiales características de las marquesinas exentas y estos otros elementos auxiliares en cuanto al cómputo de su ocupación o al cómputo de edificabilidad.

Es por este motivo por el que es necesario introducir en las condiciones volumétricas de la Norma Zonal de Estación de Servicio (4.10.4) un nuevo epígrafe denominado *Cómputo de la edificabilidad y la ocupación*, donde se especifique de qué manera se cuantifica la edificabilidad y la ocupación de los elementos y edificaciones de esa norma zonal, y de esta manera, suplir la carencia detectada en el PGOU de Pinto, con el objeto de referir situaciones 'comunes' a lo establecido en la normativa general y normar las situaciones que no están explícitamente recogidas en ésta.

En base a esta especificación del cómputo de la ocupación de todos estos elementos auxiliares exentos y para posibilitar el encaje de marquesinas inhabituales o 'de diseño', tan de moda en las estaciones de servicio actuales, resulta necesario el incremento de la ocupación máxima de parcela hasta un 60%.

En cuanto a la inclusión de la obligatoriedad de la creación de una Entidad Urbanística de Conservación, se debe a la necesidad de asegurar el mantenimiento de la urbanización una vez se recepcionen las obras al igual que se ha hecho en los Sectores residenciales y en los de Actividades Económicas al Este de la autovía A-4. La duración de esta Entidad Urbanística de Conservación será hasta la fecha en que se consolide 2/3 de la edificabilidad máxima del Sector, en todo caso con una duración máxima de 20 años.

## 4 Situación actual del desarrollo urbanístico del Sector.

Con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial reseñada en el punto 1, se han efectuado las siguientes actuaciones:

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 31/7/2006 y publicado en el B.O.C.M. nº 246 de fecha 16/10/2006.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 30/6/2008 y publicado en el B.O.C.M. nº 178 de fecha 28/7/2008.

Modificación Puntual del Plan Parcial que afectaba a algunos parámetros de las Condiciones Particulares de los usos lucrativos del Sector, que fue aprobada definitivamente por Pleno el 24/09/2009 y publicada en el B.O.C.M. nº 308 de fecha 29/12/2009.

El Sector cuenta con las obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento, con fecha 20 de mayo de 2011.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha  
 aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento 1.  
 en su sesión de 26 ABR. 2012  
 Pinto, a

EL SECRETARIO



## 5 Alcance de la Modificación.

Se modifican los siguientes parámetros de las Condiciones Particulares del uso de Estación de Servicio:

- **4.10. Zona de Estación de Servicio**

Se incrementa la ocupación máxima de parcela hasta un 60%.

Se añade, dentro del punto 4.10.4 *Condiciones Volumétricas*, de la Zona de Estación de Servicio, el epígrafe *Cómputo de la edificabilidad y la ocupación*, donde se especifica el modo en que las edificaciones, marquesinas y elementos auxiliares computan su edificabilidad y ocupación.

Así mismo, se incluye en el punto 1. *Condiciones de ejecución del Plan*, del Documento II, que una vez recepcionadas las obras será obligatoria la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización hasta la fecha en que se consolide al menos 2/3 de la edificabilidad máxima del Sector, en todo caso con un periodo máximo de duración de 20 años.

## 6 Tramitación.

La presente Modificación Puntual se ajustará a las mismas condiciones de tramitación que el documento que modifica.

La Modificación afecta exclusivamente a parámetros de una norma particular de uso, por tanto no se produce ninguna modificación que pueda afectar a Organismos Sectoriales; por tanto se considera que no es necesaria la solicitud de informe o ratificación de los emitidos por parte de ningún Organismo Sectorial.

Una vez aprobado definitivamente y con carácter previo a su publicación, se efectuará el Texto Refundido de la Normativa Urbanística con el documento anteriormente aprobado.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, e

EL SECRETARIO

## 7 Documentos que se modifican del Plan Parcial.

El contenido de la presente Modificación, respecto al Plan Parcial aprobado, cuyas páginas originales se incluyen dentro del Anexo I, afecta a los siguientes documentos:

Punto 1. *Condiciones de ejecución del Plan*, del Documento II, en la página 60.

Normas Particulares, artículo 4.10. Condiciones Particulares de la Zona de Estación de Servicio, en la:

- Página 97, epígrafe *Ocupación máxima de la parcela* del punto 4.10.4 *Condiciones volumétricas*.
- Página 98, dentro del punto 4.10.4 *Condiciones Volumétricas*, se añade el epígrafe *Cómputo de la edificabilidad y la ocupación*.

Se adjuntan las hojas modificadas en el Anexo II.

En Pinto, Noviembre de 2011.



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



LA PROPIEDAD  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL  
SECTOR 5 "INDUSTRIAL OESTE"

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO

## Anexos.

### Anexo I.- Hojas que se modifican del Plan Parcial.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, s

EL SECRETARIO



## Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.

### 1 Condiciones de ejecución del Plan.

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

#### 1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

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

#### 1.2 Cesiones obligatorias.

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

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

#### 1.3 Proyectos de Urbanización.

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

#### 1.4 Desarrollo de Planeamiento.

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

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, e

EL SECRETARIO



**d) Usos prohibidos:**

El resto

**e) Aparcamientos:**

Se exigirá como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas de aparcamiento señalado por el PGOU de Pinto, y en su caso, de la Ley 9/2001.

**4.9.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

**4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Estación De Servicios****4.10.1 Ámbito de aplicación.**

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

**4.10.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las áreas destinadas al uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta al pormenor de gasolinas y gasóleos para automoción.

**4.10.3 Condiciones de la parcela.**

Tamaño de parcela: única.

Frente mínimo: El determinado por la ordenación pormenorizada.

**4.10.4 Condiciones volumétricas**

Alineaciones y rasantes.

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

Retranqueos mínimos a linderos: 5ml

Ocupación máxima de la parcela: 15%

Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de nueva planta y ampliación corresponderá a un coeficiente de edificabilidad de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 8 ml desarrollado todo en una planta.

**4.10.5 Condiciones de Usos**a) Usos principales

Uso de equipamiento comercial para vehículos, suministros de combustibles en su categoría 2ª.

b) Usos complementarios

Servicios de uso comercial categoría 1ª, vinculado a la Estación de Servicio, en consecuencia, misma titularidad.

Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo.

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.

c) Usos prohibidos

El resto.

d) Aparcamientos

Se exigirá como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas señalado en el PGOU de Pinto y en su caso, de la Ley 9/2001.

**4.10.6 Condiciones Estéticas.**


Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 12.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

En Pinto, Abril de 2009

Pinto, a

EL SECRETARIO



CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
Dª Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 70.148/9.354

LA PROPIEDAD  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL  
SECTOR 5 "INDUSTRIAL OESTE"

## Anexo II.- Hojas modificadas del Plan Parcial.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido  
aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno  
en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO



## Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.

### 1 Condiciones de ejecución del Plan.

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

repcionadas las obras será obligatoria la creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de la urbanización por un período máximo de duración de 20 años a contar desde su constitución, y que se haya consolidado al menos 2/3 de la edificabilidad máxima del Sector.

#### 1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

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

#### 1.2 Cesiones obligatorias.

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

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

#### 1.3 Proyectos de Urbanización.

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

#### 1.4 Desarrollo de Planeamiento.

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

Diligencia particular para cada zona que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de \_\_\_\_\_

Pinto, a

EL SECRETARIO

#### **e) Aparcamientos:**

Se exigirá como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas de aparcamiento señalado por el PGOU de Pinto, y en su caso, de la Ley 9/2001.

#### **4.9.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

### **4.10 Condiciones Particulares de la Zona de Estación De Servicios**

#### **4.10.1 Ámbito de aplicación.**

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

#### **4.10.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las áreas destinadas al uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta al pormenor de gasolinas y gasóleos para automoción.

#### **4.10.3 Condiciones de la parcela.**

**Tamaño de parcela:** única.

**Frente mínimo:** El determinado por la ordenación pormenorizada.

#### **4.10.4 Condiciones volumétricas**

**Alineaciones y rasantes.**

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

**Retranqueos mínimos a linderos:** 5ml

**Ocupación máxima de la parcela:** 60%

**Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de nueva planta y ampliación corresponderá a un coeficiente de edificabilidad de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 26 ABR. 2012

Pinto, a

EL SECRETARIO



**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 8 ml desarrollado todo en una planta.

**Cómputo de la edificabilidad y la ocupación**

Las marquesinas exentas (no adosadas a edificaciones) para la cubrición de los surtidores de carburante y otros elementos auxiliares exentos (túneles de lavado, boxes de lavado, de aire, de agua, etc...) no computarán a efectos de edificabilidad. Para el cálculo de su ocupación, dada su singularidad y puesto que no pueden asimilarse a una edificación, computarán el 50% de su superficie.

Para el resto de edificaciones, partes de las mismas y otros elementos se estará a lo señalado para cada uno de ellos en la Normativa Urbanística del PGOU de Pinto.

**4.10.5 Condiciones de Usos**a) Usos principales

Uso de equipamiento comercial para vehículos, suministros de combustibles en su categoría 2ª.

b) Usos complementarios

Servicios de uso comercial categoría 1ª, vinculado a la Estación de Servicio, en consecuencia, misma titularidad.

Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo.

Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.

c) Usos prohibidos

El resto.

d) Aparcamientos

Se exigirá como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas señalado en el PGOU de Pinto y en su caso, de la Ley 9/2001.

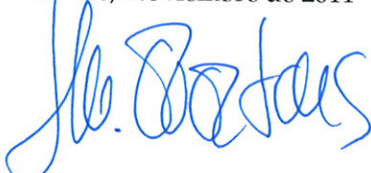
**4.10.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 12.7 del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pinto.

Pinto, a

EL SECRETARIO

En Pinto, Noviembre de 2011



CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
Dª Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 70.148/9.354



LA PROPIEDAD  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL  
SECTOR 5 "INDUSTRIAL OESTE"