

**REVISIÓN PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 “INDUSTRIAL NORTE” DEL  
PGOU DE PINTO (MADRID)**

**ENERO 2017**

**Documento I. Memoria**

Sección I. Memoria justificativa

Sección II. Normativa

Sección III. Resumen ejecutivo



Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 3 de 68

<b>SECCIÓN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA</b>	<b>7</b>
<b>1. OBJETO.</b>	<b>7</b>
1.1 PROMOTOR. ....	7
1.2 OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO. ....	7
1.3 TRAMITACIÓN. ....	8
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.</b>	<b>9</b>
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO. ....	9
2.1.1 Situación, delimitación y superficie. ....	9
2.1.2 Estructura de la propiedad. ....	10
2.1.3 Topografía. ....	10
2.1.4 Usos y actividades. Paisaje. ....	10
2.1.5 Red viaria y de caminos. ....	13
2.1.6 Infraestructuras existentes. ....	14
Red de abastecimiento de agua. ....	14
Red de saneamiento y depuración. ....	14
Red de energía eléctrica. ....	15
Red de gas. ....	15
2.1.7 Afecciones. ....	15
Líneas eléctricas. ....	15
Gasoducto. ....	15
Línea férrea Madrid-Alicante. ....	16
Patrimonio arqueológico-histórico. ....	16
Protección civil. ....	16
2.2 IDENTIFICACIÓN DE TITULARES. ....	16
2.3 CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACIÓN. ....	19
2.3.1 Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto. ....	19
Características de ordenación. ....	19
Desarrollo y gestión. ....	19
Ficha resumen de ordenación y gestión del PGOU. ....	20
2.3.2 Determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. ....	23
Redes públicas. ....	23
Cesión del aprovechamiento municipal. ....	23
2.3.3 Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que se revisa. ....	23
Determinaciones estructurantes. Redes públicas, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos. ....	23
Determinaciones pomenorizadas. Usos pomenorizados y redes locales. ....	25
2.3.4 Condicionantes derivados de los Informes sectoriales favorables evacuados al Plan Parcial que se revisa. ....	28
Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 18 de abril de 2008. ....	28
D.G. de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 21 de julio de 2008. ....	28
Red Eléctrica de España, de fecha 3 de diciembre de 2008. ....	28
Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 12 de marzo de 2009. ....	28
D.G. de Patrimonio y Urbanismo de ADIF, de fecha 24 de julio de 2009. ....	28
Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento, de fecha 6 de agosto de 2009. ....	30
D.G. de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 21 de diciembre de 2009. ....	30
D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deporte de la CAM, de fecha 13 de abril de 2010. ....	30
D.G. del Suelo del Área de Valoraciones y Patrimonio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 5 de mayo de 2010. ....	30
D. G. de Saneamiento del Canal de Isabel II, de fecha 22 de septiembre de 2010. ....	30
2.3.5 Viabilidades de suministro evacuadas al Plan Parcial que se revisa. ....	30
2.4 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. ....	31
2.4.1 Alternativa 1. ....	31
2.4.2 Alternativa 2. ....	32
2.5 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. ....	33
<b>3. MEMORIA DE JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>35</b>
3.1 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS QUE PERSIGUEN LA PROPUESTA. ....	35
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....	36
3.2.1 Edificabilidad y aprovechamiento. ....	36
3.2.2 Redes públicas. ....	37
Redes Supramunicipales. ....	37
Redes Generales. ....	38

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 4 de 68

Redes Locales.....	38
3.2.3 Zonificación. Usos pormenorizados.....	39
3.2.4 Red viaria. Accesos y aparcamientos.....	39
Conexiones exteriores. Trazado de la red viaria general.....	40
Accesos y aparcamientos.....	40
Condiciones de diseño y ejecución.....	40
3.2.5 Redes de Infraestructuras.....	41
Red de abastecimiento de agua.....	41
Red de saneamiento.....	41
Red eléctrica.....	44
Alumbrado público.....	45
Red de telefonía.....	46
Red de gas.....	46
3.2.6 Jardinería y arbolado.....	46
Jardinería y arbolado.....	46
3.3 CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.....	48
<b>SECCIÓN II. NORMATIVA</b>	<b>50</b>
<b>4. CONCEPTOS GENERALES</b>	<b>50</b>
4.1 OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS.....	50
4.2 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.....	50
4.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	50
4.4 COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.....	50
4.5 CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS NORMAS E INFRACCIONES AL PLAN.....	50
4.6 INSPECCIÓN.....	50
4.7 RÉGIMEN JURÍDICO.....	51
4.8 VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.....	51
4.9 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	51
<b>5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	<b>52</b>
5.1 DIVISIÓN DEL SUELO.....	52
5.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL.....	52
5.2.1 Normas generales de uso.....	52
5.2.2 Normas generales de urbanización.....	53
5.2.3 Normas generales de edificación.....	53
5.2.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.....	53
Cierre de parcelas y vallados.....	53
Pavimentaciones y mobiliario urbano.....	53
Espacios libres de parcelas.....	53
Composición de la edificación.....	54
Rótulos y anuncios publicitarios.....	54
Ajardinamientos.....	54
Condiciones singulares.....	55
5.2.5 Normas generales de protección del medio ambiente.....	55
Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.....	55
Medidas generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.....	56
Medidas generales de protección de la calidad del suelo.....	57
5.2.6 Normas particulares de protección arqueológica.....	57
5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	58
5.3.1 Red viaria de comunicación y servicios urbanos de accesos rodados (RV).....	58
Ámbito de aplicación.....	58
Carácter de zona.....	58
Condiciones de aplicación.....	58
Condiciones singulares.....	58
5.3.2 Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV).....	58
Ámbito de aplicación.....	58
Carácter de zona.....	58
Condiciones de aplicación.....	59
Condiciones singulares.....	59
5.3.3 Equipamientos sociales (EQ).....	59
Ámbito de aplicación.....	59
Carácter de zona.....	59
Condiciones de diseño urbano.....	59

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 5 de 68

Condiciones de aprovechamiento .....	60
Condiciones de uso.....	60
Condiciones estéticas. ....	60
5.3.4 Servicios urbanos de infraestructuras (SE). ....	60
Ámbito de aplicación. ....	60
Carácter de zona.....	61
Condiciones de aplicación. ....	61
5.3.5 Zona de Industria Logística (IN-L). ....	61
Ámbito de aplicación. ....	61
Carácter de zona.....	61
Condiciones de diseño urbano. ....	61
Condiciones de aprovechamiento .....	62
Condiciones de uso.....	62
Condiciones estéticas. ....	63
Condiciones singulares. ....	63
Conjuntos integrados. ....	63
5.3.6 Zona de Servicios de Infraestructuras (SI) .....	63
Ámbito de aplicación. ....	63
Carácter de zona.....	64
Condiciones de aplicación. ....	64
Condiciones singulares. ....	64
<b>SECCIÓN III. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>66</b>
<b>6. RESUMEN EJECUTIVO DE LA REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 “INDUSTRIAL NORTE”</b>	<b>66</b>
6.1 PLANEAMIENTO VIGENTE .....	66
6.2 REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 “INDUSTRIAL NORTE” .....	67
6.3 PLANOS.....	68

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 6 de 68

## ***SECCIÓN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA***

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 7 de 68

## SECCIÓN I. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

### 1. OBJETO.

#### 1.1 Promotor.

El presente documento se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Sector 1 “Industrial Norte” de Pinto, cuyos Estatutos y Bases de Actuación fueron aprobados definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pinto, en sesión celebrada el 17 de enero de 2011. El acuerdo fue publicado en el BOCM nº 43 de fecha 21 de febrero de 2011. La Junta de Compensación se formaliza mediante escritura otorgada con fecha 27 de abril de 2011, y se constituye como Entidad Urbanística Colaboradora.

Se trata, por lo tanto, de un Plan de Iniciativa Particular, cuya tramitación se plantea en aplicación del artículo 106 de la Ley 9/2001 como ejecución directa por los propietarios.

#### 1.2 Objeto y contenido del documento.

El objeto del presente documento es la **revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”**, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de 5 de agosto de 2010 y publicado en el BOCM nº 233 de 29 de septiembre de 2010. La revisión se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en la Sección 4ª. Modificación y revisión de los Planes, artículos 67 y 68 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM 9/2001.

El planeamiento general vigente en el municipio de Pinto es el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la CAM el 25 de abril de 2002 y publicado en el BOCM el día 1 de noviembre de 2002. La legislación vigente al amparo de la cual se redactó es la Ley 9/95 de medidas de política territorial, suelo y urbanismo.

Según el artículo 67.1 de la LSCM 9/2001 *“Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación”*. Además, según el art. 68.5 de la LSCM 9/2001, cuando las alteraciones que se realizan en el contenido de un instrumento de planeamiento requieren la *“completa reconsideración de la ordenación”* establecida por él, se procederá a revisar el instrumento correspondiente. Por este motivo, en nuestro caso, se procede a la revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte” de Pinto.

El contenido del documento se ajusta al establecido en los artículos 48 y 49 de la LSCM 9/2001. En virtud del art. 56.bis de la LSCM 9/2001, se incluye en la sección III un **Resumen Ejecutivo**, expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración. En cumplimiento del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de suelo 2/2008, se incorpora también a la documentación el Informe o **Memoria de Sostenibilidad Económica** de la propuesta, que evalúa la *“el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la*

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 8 de 68

*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”.*

La estructura del mismo es:

- Documento I. Memoria.
  - o Sección I. Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación.
  - o Sección II. Normativa.
  - o Sección III. Resumen ejecutivo.
- Anexo. Tramitación e informes sectoriales.
- Documento II. Organización y gestión de la ejecución.
  - o Sección I. Condiciones de ejecución del Plan.
  - o Sección II. Informe de Sostenibilidad Económica.
- Documento III. Planos de ordenación pormenorizada.
- Documento IV. Estudios sectoriales y verificaciones técnicas.
  - o Sección I. Estudio acústico.
  - o Sección II. Estudio arqueológico.
  - o Sección III. Estudio de caracterización de la calidad del suelo.
  - o Sección IV. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil.
  - o Sección V. Estudio de tráfico o movilidad.
  - o Sección VI. Estudio de capacidad hídrica.
  - o Sección VII. Estudio electromagnético.
  - o Sección VIII. Verificaciones técnicas.
- Documento V. Estudio ambiental estratégico.

### **1.3 Tramitación**

---

Como anexo al presente documento de Memoria, se incorpora la tramitación seguida por el mismo, así como los informes sectoriales que en su caso se hayan recibido. Igualmente, se incluyen como antecedentes los informes sectoriales favorables evacuados y las viabilidades de suministro de los diferentes organismos al documento Plan Parcial que se revisa.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 9 de 68

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1 Características del ámbito.

#### 2.1.1 Situación, delimitación y superficie.

El Sector 1 “Industrial Norte” está situado en el municipio de Pinto (Madrid), al noroeste de su casco urbano, en la zona industrial prevista en el PGOU situada al oeste de la línea de ferrocarril y próximo al arroyo Culebro. Los límites del ámbito son los siguientes:

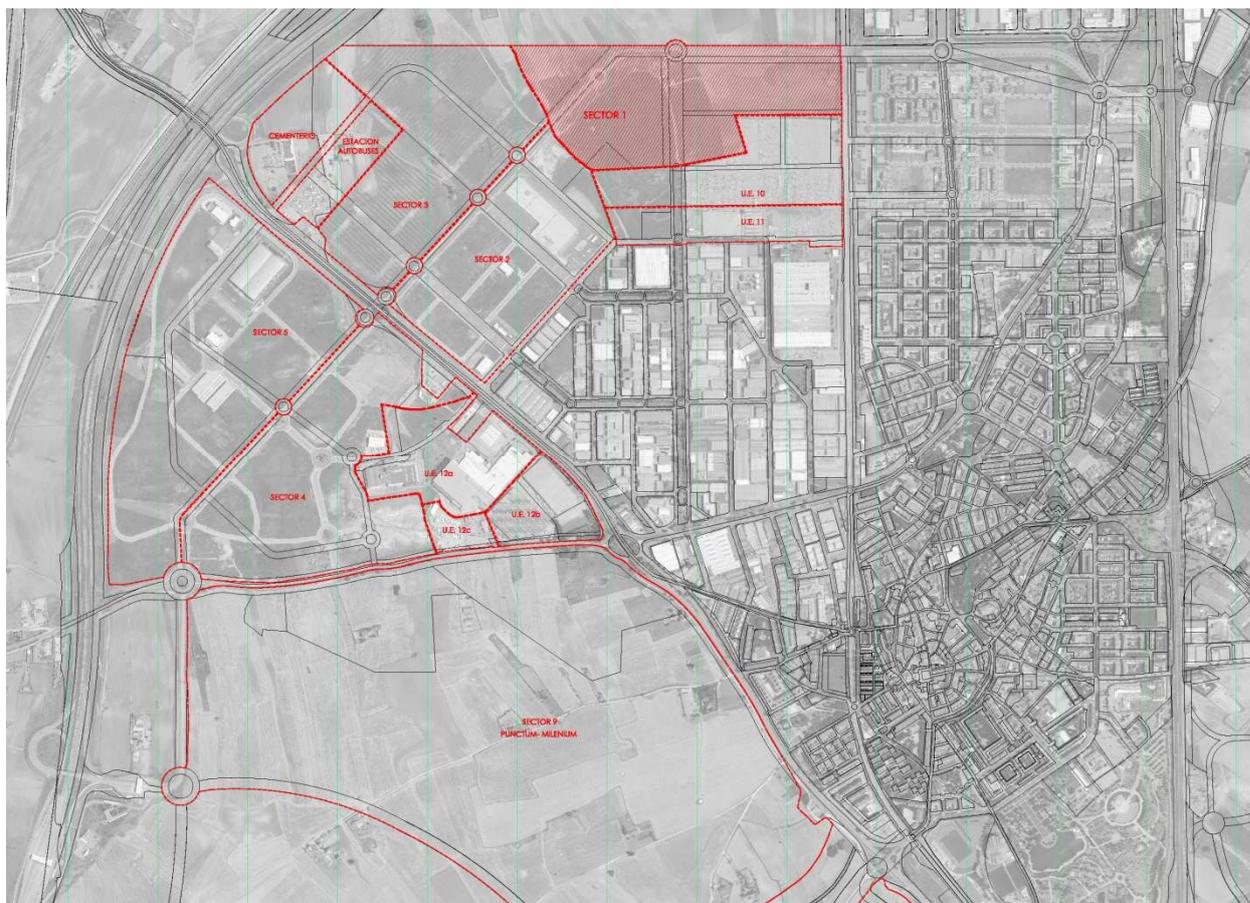
- Al Norte: con suelo no urbanizable clasificado por el PGOU de Pinto.
- Al Sur: con el sector urbanizable Sector 2 “Ampliación Cascajal” y la UE-10 “Citroën”.
- Al Oeste: con el sector urbanizable Sector 3 “Industrial Noroeste”.
- Al Este: con la línea férrea Madrid-Alicante.

Según el levantamiento topográfico, el ámbito tiene una superficie de **416.508 m<sup>2</sup>**. La delimitación está recogida en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.



Ortofoto 2014.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 10 de 68



Plano de situación del ámbito. Elaboración propia.

### 2.1.2 Estructura de la propiedad.

En el ámbito están incluidas de forma completa o parcial parcelas pertenecientes a los polígonos catastrales 2 y 3. Las parcelas catastrales están reflejadas gráficamente en el plano 02. Catastral, y sus superficies se incluyen en el cuadro de identificación de titulares.

### 2.1.3 Topografía.

La topografía del sector presenta suaves pendientes, descendientes hacia el Este. La cota máxima se encuentra en la parte sur, con 607 m y la mínima está en el Este, con 598 m. La mayor pendiente (al sur) es del 4%, y en el resto del ámbito es del 1%.

### 2.1.4 Usos y actividades. Paisaje.

En la actualidad se trata de tierras de labor, cerealistas principalmente, sin cultivar. No existen edificaciones ni pozos en el interior del ámbito.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 11 de 68



Los suelos del entorno del Sector S-1 no cuentan con valores paisajísticos o de fragilidad visual. Se trata de una zona rodeada por grandes infraestructuras de comunicación como son el trazado del ferrocarril al Este, la Radial 4 al Oeste, infraestructuras eléctricas de transporte; además se encuentra colindante con otros suelos clasificados como urbanizables y urbanos de uso industrial al Sur y Suroeste.



Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 12 de 68

Tampoco existen elementos naturales de interés en el interior del sector que aporten valor al paisaje, y existe un escaso cromatismo y una escasa variedad de texturas, predominando las texturas finas de los cultivos de cereal en secano. Por último, indicar que la unidad paisajística en que se sitúa el Sector se encuentra antropizada por la presencia de elementos discordantes como tendidos eléctricos, caminos, etc., por lo que no existirán afecciones relevantes sobre este aspecto.





<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 14 de 68

### 2.1.6 Infraestructuras existentes.

#### **Red de abastecimiento de agua.**

Existe una red de aducción de agua potable de DN-600 mm, que recorre el bulevar principal de los sectores 1, 2, 3, 4 y 5 de Pinto, ejecutada por la “Comisión de Seguimiento de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto”. Las conexiones exteriores de esta red de aducción con las arterias existentes del CYII en el ámbito del Sector 8 “La Tenería II” se realizarán en el extremo Nordeste del Sector S-1 “Industrial Norte”, al otro lado de la vía del FF.CC. Madrid-Alicante, y están pendientes de ejecución.

En la actualidad, el servicio de abastecimiento de agua (aducción y distribución) son prestados por Canal de Isabel II Gestión S.A.

#### **Red de saneamiento y depuración.**

En la actualidad, el servicio de saneamiento de agua (alcantarillado y depuración) son prestados por Canal de Isabel II Gestión S.A.

El municipio depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema de Depuración Arroyo Culebro, compuesto por la EDAR Cuenca Media, ubicada en el término municipal de Pinto, y la EDAR Cuenca Baja, ubicada en el término municipal de Getafe, gestionadas ambas por el Canal de Isabel II Gestión S.A.

Al norte del ámbito urbanístico del Sector S-1, existe un emisario general de aguas residuales, que une la EDAR de la “Cuenca Media Arroyo Culebro” con la EDAR “Cuenca Baja Arroyo Culebro”, conduciendo los caudales a ésta última para su depuración. Dicha EDAR se amplió, contando con suficiente capacidad como para garantizar la depuración de los caudales de residuales generados por los Sectores de la Cuenca Oeste de Pinto.

Existe un colector de aguas residuales ejecutada por la “Comisión de Seguimiento de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto”, que recorre el bulevar principal recogiendo las aguas residuales provenientes de los Sectores 1, 2, 3, 4 y 5 de Pinto. Tiene capacidad de desaguar un caudal total de aguas residuales de 376,29 l/s., según cálculos del “Proyecto de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto”.

En cuanto a las pluviales, existe un colector que recorre el bulevar principal recogiendo las aguas pluviales provenientes de los sectores 1, 2, 3, 4 y 5 de Pinto, que vierte a un estanque de tormentas, situado al norte del ámbito, con una capacidad de desaguar un caudal total de aguas pluviales de 33.884 l/s para un periodo de retorno de 15 años, según cálculos del “Proyecto de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto”.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 15 de 68

### **Red de energía eléctrica.**

Existen dos líneas de Alta Tensión que discurren de norte a sur por el interior del ámbito. La primera, por la parte oriental, de doble circuito de 220 kv D/C Torrijos-Villaverde // Azután-Villaverde, entre los apoyos 417-418 y 418-419. La alta capacidad de transporte de la línea imposibilita su soterramiento, por lo que se establece un pasillo eléctrico coincidente con la “zona de edificación prohibida”, definido en el informe de Red Eléctrica de España, de fecha 3 de diciembre de 2008. La segunda, por la parte occidental, de 132 kv de Iberdrola Asland-Villaverde.

Además, existe una línea eléctrica de Media Tensión, propiedad de EDP HC Energía, que discurre subterránea bajo el camino de Pellejeros. El trazado de las líneas está recogido en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.

La distribución de energía eléctrica se realiza a través de EDP HC Energía.

### **Red de gas.**

El sector está atravesado por un gasoducto de acero de 12”, propiedad de Enagás. Su trazado está recogido en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.

#### **2.1.7 Afecciones.**

Tanto las infraestructuras del entorno como las interiores al ámbito, generan unas afecciones que condicionan la ordenación. Se recogen gráficamente en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones y son las que se incluyen a continuación.

### **Líneas eléctricas**

Las líneas existentes son descritas en el apartado anterior:

- Línea Aérea de Alta Tensión de 220 kV de Red Eléctrica de España Almaraz-Villaverde, entre los apoyos 417-418 y 418-419. No se puede soterrar, por lo que se deberán respetar los pasillos eléctricos definidos en el informe de Red Eléctrica de España y reflejados en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.
- Línea Aérea de Alta Tensión de 132 kV de Iberdrola (Asland-Villaverde). El tramo que sobrevuela el ámbito urbanístico del Sector S-1 “Industrial Norte” ya no está en servicio y se encuentra soterrado, mediante conducción subterránea, según se refleja en plano 13. Infraestructuras. Red de alta tensión. En la actualidad, se está en fase de desmontaje del tramo aéreo existente, el cual se encuentra fuera de servicio.
- Línea subterránea de Media Tensión propiedad de EDP HC Energía. No se prevé ninguna alteración de la misma, ya que su trazado es compatible con la ordenación del Plan Parcial, al discurrir ésta por Zona Verde y red viaria.

### **Gasoducto.**

Se prevé su desvío bajo la red viaria y las zonas verdes del sector.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 16 de 68

### Línea férrea Madrid-Alicante.

Colindante por el Este al ámbito, para la que los art. 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, establecen las siguientes restricciones de uso:

- Zona de dominio público: 8 metros (fuera del ámbito).
- Zona de protección: 70 metros.
- Límite de edificación: 50 metros (20 m. en zonas urbanas).

Estas afecciones se encuentran recogidas en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

### Patrimonio arqueológico-histórico.

El sector se encuentra en el ámbito del BIC incoado como Zona Arqueológica “Esparragal-Valdecantos”, y en un Área de Protección Arqueológica B, por lo que durante la tramitación del Plan Parcial que se revisa, se realizaron actuaciones arqueológicas previas. Éstas, fueron informadas con carácter favorable el 13 de abril de 2010, estableciéndose las actuaciones arqueológicas a realizar con carácter previo a la ejecución del proyecto de urbanización, concretamente en relación a la protección cautelar y excavación del yacimiento “Castillo de Reyes-Camino de Pinto”.

La delimitación de este yacimiento queda recogida en el plano 03. Topográfico, delimitación y afecciones.

### Protección civil.

El ámbito se encuentra afectado por el PEE (Plan de Emergencia Exterior) de la factoría de GLP que la empresa REPSOL BUTANO S.A. tiene en el término municipal de Pinto, en el que se valoran distintos escenarios hipotéticos de accidentes que, se producirse, podrían tener efectos en el exterior de la instalación (posibles riesgos químicos reguados en el R.D. 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas). En concreto, la zona se encuentra dentro de la hipotética **Zona de Alerta** (zona con un radio de  $Z_a=2.554$  metros desde dicha planta), por efecto de la radiación térmica, en el supuesto caso de accidente por incendio, explosión y/o deflagración de depósitos de propano de la instalación.

## **2.2 Identificación de titulares**

La estructura de la propiedad está compuesta por los titulares que se incluyen en la siguiente tabla. Se ha realizado una distinción entre aquellos que se encuentran adheridos a la Junta de Compensación y los que no, con la representación del porcentaje de la superficie aportada respecto a la medición de la superficie total del sector, que podrá ajustarse como resultado de las comprobaciones en el proceso reparcelatorio posterior.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 17 de 68

La red de caminos existente en el interior del ámbito tiene una superficie (medida sobre el levantamiento topográfico) de 8.445 m<sup>2</sup> y son titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Pinto, con domicilio en la Plaza de la Constitución nº1, 28320 de Pinto (Madrid). En cumplimiento de las subsanaciones incluidas en el acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local, de 1 de julio de 2015, se incluyen las previsiones del art. 4 de la Ordenanza municipal de caminos públicos:

*“Los caminos públicos que como consecuencia de la aprobación definitiva de un plan de ordenación urbana, o un proyecto de obra y servicio, resulten incluidos en un sector o unidad de ejecución, quedarán desafectados automáticamente, convirtiéndose en bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Pinto.*

*En estos supuestos, el Ayuntamiento de Pinto, como propietario del terreno que conforman dichos caminos, tendrá derecho al aprovechamiento que estos generen en el sector o unidad de ejecución.”*

Igualmente, en cumplimiento del requerimiento evacuado por el Ayuntamiento de Pinto al Proyecto de Expropiación del Sector 1 "Industrial Norte", de fecha 18 de julio de 2016 y con registro de salida 8448/2016, se ha realizado la corrección de la superficie de titularidad municipal incluida en el ámbito, correspondiente a la finca registral nº 20.007. La superficie total de afección de la parcela municipal es de 6.978 m<sup>2</sup>, que se ha deducido de las parcelas catastrales nº 284 y 432. Esta superficie, al ser demanial, se descuenta la superficie bruta del ámbito únicamente a efectos del cálculo del coeficiente de edificabilidad bruta del sector, no alterándose la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial, de 125.684 m<sup>2</sup>c.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
<b>documento I. memoria</b>	<b>pág. 18 de 68</b>

Nº	PROPIETARIO	Pol.	Parc.	Adh. JC	Sup. Def. JC	Cuotas Totales Sector	Domicilio	Municipio	Provincia
1	PEREZ MOYANO, JAVIER	3	20	no	28.280,00		Plaza Santiago, 7, 3ªA (C.P. 28320) c/ Monjas Capuchinas, 2 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
	PEREZ MOYANO, JAVIER	2	267	no	8.469,00				
	PEREZ MOYANO, JAVIER	2	282	no	8.354,40				
	FCO PÉREZ Y FRANCISCA MOYANO (50%)	2	275	no	497,50				
				<b>45.600,90</b>	<b>11,369386%</b>				
2	CASTILLEJOS HERREROS, CARMEN (DESCONOCIDO)	3	33	no	2.677,00		Desconocido		
				<b>2.677,00</b>	<b>0,667440%</b>				
3	PEREZ FOLCH, DIEGO	2	278	no	2.482,00		c/ Covadonga, 31, 4º izda (C.P. 33002)	Oviedo	Principado de Asturias
				<b>2.482,00</b>	<b>0,618821%</b>				
4	INMOBILIARIA EGIDO S.A.	2	262	no	12.228,00		c/ Buenavista, nº 4-6 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
				<b>12.228,00</b>	<b>3,048730%</b>				
5	BATRES PEREZ, AMELIA	2	431	no	4.286,97		c/ Real, 8 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
				<b>4.286,97</b>	<b>1,068843%</b>				
6	BATRES IGLESIAS, RICARDO	2	283	no	12.221,83		Pº de la Chopera, 39 (C.P. 28045)	Madrid	Madrid
	BATRES IGLESIAS, MIGUEL ÁNGEL	2	432a	no	12.221,83		c/ Finlandia, 23. Urb. Parque Europa.	Pinto	Madrid
	BATRES IGLESIAS, ENRIQUE	2	432b	no	12.221,83		Avda. Vicente Llorca Alos, 24 (C.P.03502)	Benidorm	Alicante
					<b>36.665,50</b>	<b>9,141579%</b>			
7	CASADO BATRES, AURORA	3	19	si	6.460,00		Pza. Vaquerizo, 2 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
				<b>6.460,00</b>	<b>1,610631%</b>				
8	CASADO BATRES, EMILIO	2	274		5.151,00		c/ Arroyo, 8 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
		2	269		476,00				
		2	264		2.148,00				
				si	<b>7.775,00</b>	<b>1,938492%</b>			
9	PINCASA, S.L.	2	278		0,00		Avda. Pintor Antonio López 11, local 2 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
		3	34		1.465,00				
		2	279		46.586,11				
		3	50		69.204,00				
		2	275		497,50				
			si	<b>117.752,61</b>	<b>29,358519%</b>				
10	ATON	2	270		9.946,00		C/ Orense nº 23 3º B, 28020 Madrid	Madrid	Madrid
	ATON	2	271		3.494,00				
				si	<b>13.440,00</b>	<b>3,350911%</b>			
11	PASTOR VILLENA, RAFAEL y VILLENA VARGAS, JOSEFA (Ganancial)	3	125		41.709,00		c/ San Juan, 8 1º C (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
		2	263		25.420,00				
				si	<b>67.129,00</b>	<b>16,736852%</b>			
12	BATRES Y AVILA, S.L. Rpte: Francisco Pérez Avila	2	272	si	723,00		c/ Hospital,1 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
				<b>723,00</b>	<b>0,180261%</b>				
13	PEREZ LESCURE, BENITO	2	284	si	14.950,50		c/ Triana, 1 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
	PEREZ LESCURE, ANTONIO	2	284	no	11.293,50		Callejón Cañada Real de la Mesta, 7 (C.P. 28320)		
				<b>26.244,00</b>	<b>2,815737%</b>				
14	PEREZ LEON, NICOLAS	3	18	si	2.046,50		c/ Real, 24 (C.P. 28320)	Pinto	Madrid
	si			2.046,50					
				<b>4.093,00</b>	<b>0,510241%</b>				
15	SASERMI, S.L.- (Aportación)	3	16		10.650,00		c/ Toledo, 15 (C.P. 28901)	Getafe	Madrid
	SASERMI, S.L.- (Aportación)	3	17		13.198,00				
	SASERMI, S.L.- (Aportación)	3	131		29.104,00				
				si	<b>52.952,00</b>	<b>13,202190%</b>			
16	Mª PAZ TORRE ORDOÑEZ	2	265	si	576,00		c/ Comandante Franco, 6 (C.P. 28016)	Madrid	Madrid
				<b>576,00</b>	<b>0,143610%</b>				
<b>Total</b>					<b>401.084,98</b>	<b>100,0000%</b>			
Miembros Junta de Compensación					<b>285.851,11</b>	<b>71,2695%</b>			
No adheridos Junta de Compensación					<b>115.233,87</b>	<b>28,7305%</b>			

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 19 de 68

## **2.3 Condicionamientos de la ordenación.**

### **2.3.1 Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.**

Las Modificaciones Puntuales al PGOU de Pinto aprobadas definitivamente durante su vigencia no afectan al ámbito objeto del presente documento ni a determinaciones que le sean de aplicación.

El art. 9.2. Condiciones particulares para el desarrollo del suelo urbanizable de las NN.UU. establece que *“Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio. En ningún caso podrá ir en contra de lo establecido en las presentes normas urbanísticas y las determinaciones del Plan Parcial.”*

El PGOU de Pinto establece en la ficha urbanística de ordenación y gestión del Sector 1 “Industrial Norte” de Suelo Urbanizable Programado las determinaciones para su desarrollo, todas ellas con plena vigencia, a excepción del sistema de actuación e iniciativa de planeamiento, que fueron modificadas en virtud de convenio de ejecución de planeamiento suscrito con fecha 5 de septiembre de 2005 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pinto en Pleno el 27 de Octubre de 2005, por el cual se solicita la sustitución del sistema público de ejecución forzosa por el privado de compensación.

#### **Características de ordenación.**

El PGOU establece una **superficie** total del ámbito de **418.216 m<sup>2</sup>**, de **uso global industrial**, dentro del cual se definen 53.454 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales Adscritos interiores, cuyo uso pormenorizado será de viario (47.730 m<sup>2</sup>) y reserva viaria (5.724 m<sup>2</sup>).

Además, se establecen 30.168 m<sup>2</sup> de suelo que se deberán destinar a áreas ajardinadas (en concepto de sistemas locales).

La representación gráfica de los mismos se recoge en el plano 02. Calificación del Suelo Propuesta, indicándose en el artículo 9.2. Condiciones particulares para el desarrollo del suelo urbanizable de las NN.UU. que la misma tiene carácter “indicativo”.

La **edificabilidad** total máxima establecida para el sector es de **159.759 m<sup>2</sup>c**. El **aprovechamiento** total es de **178.897 m<sup>2</sup>u.c**. y la cesión obligatoria del mismo al Ayuntamiento de Pinto será del 10%.

#### **Desarrollo y gestión.**

El Sistema de Actuación será el de Compensación, de iniciativa privada, en virtud de la Estipulación 1ª y 3ª del Convenio para la ejecución de planeamiento suscrito el 5 de septiembre de 2005, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pinto en Pleno el 27 de octubre de 2005 y publicado en el BOCM el 7 de diciembre de 2005.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 20 de 68

**Ficha resumen de ordenación y gestión del PGOU**

La ficha urbanística del PGOU se incorpora a continuación:

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 21 de 68

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001  
 \\Walia\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\APROBACION DEFINITIVA\TEXTOS\FICHAS SUELO URBANIZABLE R.doc

DOCUMENTACION A QUE SE  
 REFIERE EL ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
 27.8.02  
 27.8.02  
 Madrid.  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (B.O. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

El presente documento subsana las deficiencias de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de fecha 25 de Abril de 2002, dando cumplimiento a los acuerdos de dicha resolución. Diligencia: Para hacer constar que ha sido aprobado por Pinto en su sesión de **79 JUL. 2002** EL SECRETARIO Pinto, 79 JUL. 2002 PINTO (Madrid)

**FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTION** N° SUR-1

• DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO **INDUSTRIAL NORTE S1**

• CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANIZABLE CON DETERMINACIONES DE DESARROLLO SUR-CDD...	Superficie	364.762 m2
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			53.454 m2
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>418.216 m2</b>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Nº VIV.	M2 SUELO	%	EDIFIC. m2/m2	COEF. USO
<b>USO GLOBAL INDUSTRIAL</b>		<b>334.594</b>	<b>80,00</b>	<b>0,382</b>	
USOS PORMENORIZADOS					
Viario		47.730			
Reserva Viaria		5.724			
Área Ajardinada		30.168 (1)			
<b>TOTAL ÁMBITO</b>				<b>159.759</b>	

DENSIDAD SUP. TOTAL .....	APROVECHAMIENTO TOTAL ....	<b>178.897 m2uc</b>
DENSIDAD SUP. INTERIOR .....	APROVECHAMIENTO TIPO .....	<b>0,4393 m2uc/m2</b>
VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	ÁREA DE REPARTO .....	<b>I</b>

CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Viario			47.730		Reglamento	
Reserva Viaria			5.724		Planeamiento	
Área ajardinada					30.168 (1)	
<b>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO</b>						<b>10%</b>

• **DESARROLLO Y GESTIÓN**

PLANEAMIENTO EXIGIBLE.....	Plan Parcial	INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO....	Pública
SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	Ejecución	DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN...	Proy.
CONSERV. URBANIZACIÓN .....	Forzosa	PROGRAMACIÓN .....	Reparcelación
	Pública		Suelo
			Programado



**ARNAIZ CONSULTORES**  
 c/ SAMARIA,6 bajo - 28009 - MADRID

**DPTO. DE URBANISMO**  
 if. (01) 504.06.18. fx. 504.59.86

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 22 de 68

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

\\Walia\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\APROBACION DEFINITIVA\TEXTOS\FICHAS\SUELO\PLANIZACION R.001

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 2.7.02  
 Madrid, 2.7.02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

2

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTION

Nº SUR-1

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

IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN GENERAL .....

CONDICIONES PARTICULARES

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

El presente documento subsana las deficiencias de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de fecha 25 de Abril de 2002, dando cumplimiento a los acuerdos de dicha resolución. Diligencia: Para hacer constar que ha sido aprobado por Pleno en su sesión de 19 JUL 2002



ARNAIZ CONSULTORES

c/ SAMARIA, 6 bajo - 28009 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO

t. (91) 504.06.18 f. 504.59.86

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 23 de 68

### **2.3.2 Determinaciones de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

#### **Redes públicas.**

El artículo 36 de la LSCM 9/2001 establece las reservas de redes públicas de cumplimiento obligatorio en virtud de las DT 1ª y 4ª sobre el régimen urbanístico del suelo y planeamiento en ejecución. Los apartados 4, 5 y 6 del artículo 36 fueron modificados por número uno del artículo 17 de Ley 6/2011, 28 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas («B.O.C.M.» 29 diciembre), vigente desde el 1 enero 2012. Aunque la nueva redacción establece la exención de las cesiones destinadas a redes locales y generales a los suelos destinados a uso industrial, el Plan Parcial vigente que ahora se revisa dio cumplimiento a los estándares que la LSCM 9/2001 establecía con anterioridad a la modificación.

En este sentido, será de aplicación el artículo 67.2 de la LSCM 9/2001, según el cual *“toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad (...), deberá mantener las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, (...)”*. Por lo tanto, según esto, la nueva ordenación deberá mantener la relación entre el suelo de cesión y el aprovechamiento que se estableció en el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente.

Las plazas de aparcamiento exigidas en el interior de la parcela privada serán, como mínimo, de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>c edificables, en cumplimiento del art. 36.6.c de la LSCM 9/2001.

#### **Cesión del aprovechamiento municipal.**

En virtud del art. 21.1, que remite al 18.2.c, se deberá ceder de forma gratuita y en forma de solares, las superficies precisas para la materialización del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie.

### **2.3.3 Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial que se revisa.**

Se extractan a continuación los elementos definitorios de la ordenación que se revisa, como punto de partida y referencia a la hora de justificar el mantenimiento o modificación parcial o total de alguno de sus parámetros.

#### **Determinaciones estructurantes. Redes públicas, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.**

El Plan Parcial vigente concreta la definición de los suelos que definen las cesiones de redes públicas de carácter supramunicipal y general, como consecuencia de la aplicación de la DT 7ª de la LSCM 9/2001, incluyendo la justificación del cumplimiento de las reservas de la Ley, así como su cuantificación y localización en el documento Anexo VII. Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales.

Se reserva una única parcela en una de las manzanas centrales de la ordenación destinada a red pública supramunicipal, mientras que para redes generales se establecen reservas para los siguientes usos pormenorizados:

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 24 de 68

- Zona verde, con destino a parque urbano, en zonas colindantes a los sectores 2 y 3.
- Equipamiento, en una parcela próxima a la línea férrea.
- Servicios urbanos, con destino final de aparcamientos, en la red viaria y en la zona de afección de la línea eléctrica de alta tensión que no se puede soterrar.
- Infraestructura de comunicaciones, red viaria de conexión con los sectores 2 y 3, la UE-10 "Citroën" y la Tenería II. Estaban definidos en el PGOU, aunque el PP los concreta.

Las superficies destinadas a redes dan cumplimiento a los estándares de la LSCM 9/2001 (previos a la modificación que afecta a los usos industriales). El cuadro resumen de superficies se incorpora a continuación:

111-XI/05

52

**CUADRO RESUMEN DE CESIONES DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EN EL ÁMBITO S-1 "INDUSTRIAL NORTE"**

PLAN PARCIAL	REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES		
	Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales		
DESGLOSE DE REDES	Parques Deportiv.	Parques y Jardines	Equipami. Sociales/serv.	Servicios Urbanos	Comunic.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam./serv.	Servicios Urbanos
Sector + S.G. Int.		28.137	25.023	17.075	57.630				28.062	
	28.137		42.098			57.630			28.062	
m <sup>2</sup> /100	20,05		30,00			41,07			20,00	
PARCIAL REDES			125.081						28.062	
<b>TOTAL REDES GENERALES + SUPRAMUNICIPALES: 127.865 m<sup>2</sup>s + 28.062 m<sup>2</sup>s = 155.927 m<sup>2</sup>s</b>										

Para hacer constar que este documento ha sido otorgado y firmado por el Sr. Secretario de Urbanismo el día 11 de Agosto de 2010.

GRATCEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS S.L.P

La **edificabilidad** establecida en el Plan Parcial, es de **140.308 m<sup>2</sup>c**, y el aprovechamiento del Sector es de 178.870 m<sup>2</sup> u.c., ambas determinaciones inferiores a las asignadas por el PGOU. En consecuencia, también es menor el **aprovechamiento medio** del sector, establecido en el PP en **0,429452 m<sup>2</sup>c u.c./m<sup>2</sup>s** (0,4393 m<sup>2</sup>c u.c./m<sup>2</sup>s en el PGOU).

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 25 de 68

**Determinaciones pormenorizadas. Usos pormenorizados y redes locales.**

La zonificación definida contiene manzanas destinadas a los siguientes usos lucrativos: Industria Escaparate, Industria en Conjuntos Integrados, Actividad Económica Terciario-Comercial y Servicios Urbanos Lucrativos, con el objeto de dar respuesta a las necesidades tipológicas demandadas.

En cuanto a la definición de redes de carácter local, se reserva suelo con destino a zonas verdes y espacios libres arbolados, así como a accesos rodados locales de distribución interior. Las superficies destinadas a redes locales dan cumplimiento a los estándares establecidos en la LSCM 9/2001 (previos a la modificación que afecta a los usos industriales). El Plan Parcial vigente establece la siguiente ordenación pormenorizada:

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 26 de 68

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. SECTOR SUR-1 "INDUSTRIAL NORTE". PINTO

	ZONIFICACIÓN			ADECUACIÓN LEY 9/2001		APROVECHAMIENTOS	NORMAS REGULADORAS						APARCAM		
	Observaciones	Superficie Plan Parcial m <sup>2</sup> s.	Tipo de Red/uso	Estándar m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c según Plan Parcial	Estándar mínimo según Ley 9/2001		edificabilidad m <sup>2</sup> c.	parcela mínima/máxima m <sup>2</sup> s.	ocupación máx %	altura máx pit/m.	frente mín. m.	retranqueo mínimo frente		retranqueos mínimos linderos/fondo	Ordenanza aplicación
REDES	<b>• REDES SUPRAMUNICIPALES</b> <sup>h</sup>														
	- INFRAESTRUCTURAS														
	Comunicaciones														
	Sociales														
	Energéticas														
	- EQUIPAMIENTOS														
	Zonas verdes y espacios libres					20,00							Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza
	Social/servicios		28.062	EQ	20,00		Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Ver ordenanza	EQ
	- SERVICIOS														
	Urbanos														
	<b>Subtotal supramunicipales</b>														
			<b>28.062</b>		<b>20,00</b>	<b>20,00</b>									
	<b>• REDES GENERALES</b> <sup>g</sup>														
	- INFRAESTRUCTURAS														
	Comunicaciones		57.630	RV	41,07	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.	
Sociales															
Energéticas															
- EQUIPAMIENTOS															
Zonas verdes y espacios libres		28.137	ZV	20,05	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Ver ordenanza	Según PGOU.	
Social/servicios		25.023	EQ			Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Ver ordenanza	EQ	
- SERVICIOS															
Urbanos.		17.075	SE		30,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Ver ordenanza	Según PGOU.	
Aparcamientos.															
Infraestructuras															
<b>Subtotal generales</b>															
		<b>127.865</b>		<b>91,12</b>	<b>70,00</b>										
<b>• REDES LOCALES</b> <sup>i</sup>															
- INFRAESTRUCTURAS															
Comunicaciones															
Sociales															
Energéticas															
- EQUIPAMIENTOS															
Espacios libres arbolados		21.060	ZV	15,01	15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Ver ordenanza	Según PGOU	
Social/servicios															
- SERVICIOS															
Urbanos. Accesos Rodados.		22.282	RV	15,88	15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Ver ordenanza	Según PGOU	
<b>Subtotal locales</b>															
		<b>43.342</b>		<b>30,89</b>	<b>30,00</b>										
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS</b>															
		<b>199.269</b>		<b>135,35</b>	<b>120,00</b>										

TIPOS DE RED
INFRAESTRUCTURAS
COMUNICACIONES
Vías
Ferrovias
Portuarias
Aeropuertos
Telefónicas
SOCIALES
Saneamiento
Depuración
ENERGÉTICAS
Eléctricas
Gasísticas
EQUIPAMIENTOS
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
Espacios protegidos reg
Parques urbanos
Plazas
SOCIALES
Educativos
Culturales
Sanitarios
Asistenciales
Deportivos
Recreativos
Administrativos
SERVICIOS
URBANOS
Suministro agua
Alcantarillado
Suministro energía eléctrica
Alumbrado público
Accesos rodados
Aparcamientos

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 27 de 68

USOS LUCRATIVOS															Tipologías edificatorias	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• INDUSTRIAL</li> <li>Conjuntos Integrados</li> <li>Escaparate</li> <li><b>Subtotal industrial</b></li> <li>• ACTIVIDAD ECONÓMICA TERC-COM</li> <li>Act. Económ. Terciario-Comercial</li> <li>• SERVICIOS URBANOS LUCRATIVOS</li> <li>Aparcamiento Privado</li> <li>• SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.</li> <li>Centros de Transformación.</li> <li><b>Subtotal terciario-servicios</b></li> <li><b>TOTAL LUCRATIVOS</b></li> <li><b>SUPERFICIES TOTALES</b></li> </ul>	99.853	IN-C	(0,66) 65.903	5.000	60%	12 ml / II plantas	20 ml	5 ml	4 ó 0/4 ml	IN-C	989	AS/AD/PA				
	41.754	IN-E	(0,66) 27.558	1.500	60%	12 ml / II plantas	20 ml	5 ml	4 ó 0/4 ml	IN-E	413	AS/AD/PA				
	<b>141.607</b>		<b>93.461</b>								<b>1.402</b>					
	52.968	AE-TC	(0,76) 40.256	2.500	60%	15 ml / III plantas+AT	25 ml	10 ml	5 ó 0/5 ml	AE-TC	604	AS/AD/PA				
	22.088	SUL-AP	(0,2984) 6.591	5.000	30%	12 ml / II plantas	30 ml	10 ml	5 ml	SUL-AP	99	AS				
	576	SE	0	-	-	-	-	-	-	SE	-	-				
	<b>75.632</b>		<b>46.847</b>								<b>703</b>					
	<b>217.239</b>		<b>140.308</b>								<b>2.105</b>					
	<b>416.508</b>		<b>140.308</b>								<b>2.105</b>					

Ayuntamiento de Madrid  
 Dirección de Urbanismo  
 Sesión del 05/03/2015  
 Pínto, a  
 EL SECRETARIO

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 28 de 68

### **2.3.4 Condicionantes derivados de los Informes sectoriales favorables evacuados al Plan Parcial que se revisa.**

Se incluye a continuación la relación de los informes sectoriales favorables emitidos durante la tramitación del Plan Parcial que ahora se revisa, con el fin de establecer todas aquellas determinaciones que se establecieron como condicionantes de la ordenación sobre las que se solicitará la ratificación de su vigencia.

Los informes se incorporan como antecedentes en el Anexo a la Memoria. Tramitación e informes sectoriales. En orden cronológico, constan en el expediente los siguientes informes:

#### **Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 18 de abril de 2008.**

Informe favorable con condicionantes al Plan Parcial.

#### **D.G. de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 21 de julio de 2008.**

Este informe establece que no es necesario someter el documento al trámite de evaluación ambiental, así como una serie de condicionantes ambientales a tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial.

#### **Red Eléctrica de España, de fecha 3 de diciembre de 2008.**

Informe favorable, con consideraciones respecto a las posibles afecciones a la línea de alta tensión.

#### **Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 12 de marzo de 2009.**

Autorización de obras del colector de pluviales de la cuenca oeste de Pinto y evacuación de las mismas al arroyo Culebro. Este informe se incorpora también en el Documento IV. Sección VI. Estudio de Capacidad Hídrica.

#### **D.G. de Patrimonio y Urbanismo de ADIF, de fecha 24 de julio de 2009.**

Informe favorable a la zona de afección del ferrocarril y a los usos otorgados a la misma, por ser compatibles con la infraestructura.

La actuación deberá respetar lo dispuesto en los artículos 12 a 18 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, desarrollados por los artículos 24 a 33 del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, en materia de policía ferroviaria. Se incorpora a continuación un extracto los artículos de aplicación de la Ley 39/2003:

#### **Art. 13. Zona de dominio público.**

*1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la*

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 29 de 68

plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Art. 14. Zona de protección.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Art. 15. Normas especiales.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 30 de 68

*La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.*

**Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento, de fecha 6 de agosto de 2009.**

Informe favorable, el sector no está afectado por carreteras estatales actuales ni previstas.

**D.G. de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 21 de diciembre de 2009.**

Se establecen una serie de condicionantes ambientales a tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial para su aprobación definitiva. Este informe se incorpora también en el Documento IV. Sección VI. Estudio de Capacidad Hídrica.

**D.G. de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deporte de la CAM, de fecha 13 de abril de 2010.**

Resolución favorable sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en el Plan Parcial.

**D.G. del Suelo del Área de Valoraciones y Patrimonio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM, de fecha 5 de mayo de 2010.**

Informe favorable a la propuesta de Redes Supramunicipales establecida en el documento.

**D. G. de Saneamiento del Canal de Isabel II, de fecha 22 de septiembre de 2010.**

Informe favorable a la solicitud de autorización de conexión de los sectores del Proyecto de Colectores de la cuenca oeste a la EDAR de la Cuenca Baja del arroyo Culebro. Este informe se incorpora también en el Documento IV. Sección VI. Estudio de Capacidad Hídrica.

**2.3.5 Viabilidades de suministro evacuadas al Plan Parcial que se revisa.**

Se incorporan como antecedentes en el Anexo a la Memoria. Tramitación e informes sectoriales todas las viabilidades de suministro de las compañías que se evacuaron al Plan Parcial que se revisa. Son las siguientes:

- Convenio con Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U., suscrito el 15 de junio de 2007.
- Viabilidad de suministro del Canal de Isabel II, de fecha 10 de noviembre de 2005.
- Viabilidad de suministro Gas Natural, de fecha 3 de noviembre de 2005.
- Viabilidad de suministro Iberdrola, de fecha 12 de julio de 2010.
- Iberdrola presupuesto de soterramiento de LAT de fecha 10 de mayo de 2006.
- Viabilidad de suministro de Telefónica, de fecha 16 de febrero de 2006.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 31 de 68

## 2.4 Alternativas de ordenación

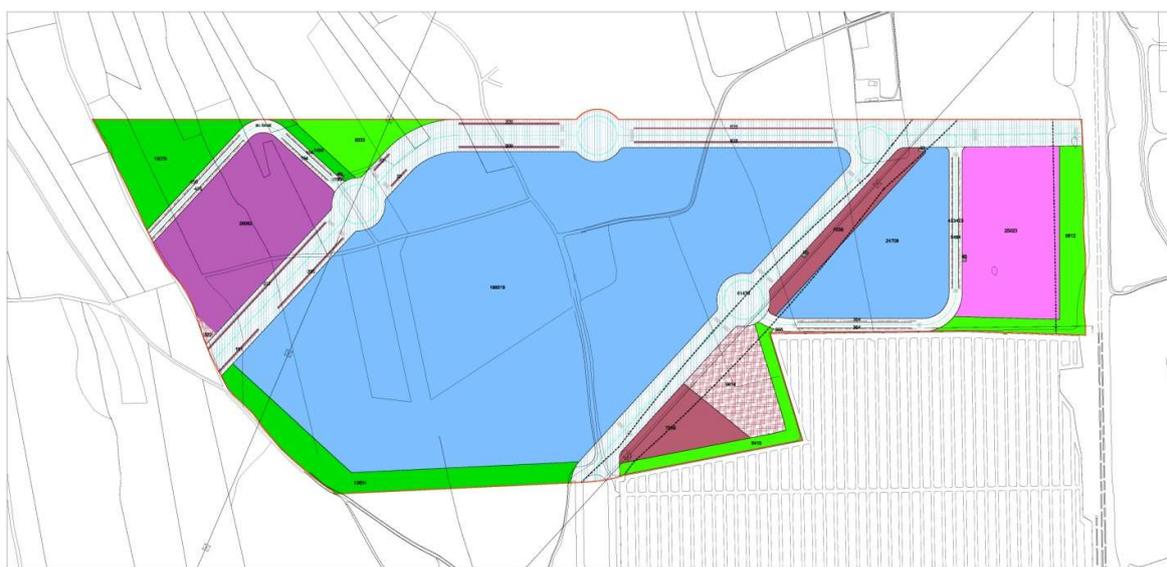
El planteamiento de alternativas de ordenación se encuentra muy limitado por los distintos condicionamientos impuestos tanto por el PGOU de Pinto, como por la LSCM 9/2001 y el propio PP que se revisa, por lo que el margen para analizar ordenaciones sustancialmente diferentes es muy pequeño.

Como característica común en todas ellas se propone un único uso industrial, el logístico, que ocupa la gran manzana central de la ordenación. Se describen a continuación algunas de las propuestas de ordenación estudiadas durante el proceso de redacción del presente documento.

### 2.4.1 Alternativa 1.

En esta alternativa se dispone la red supramunicipal en la manzana colindante al sector 3, dejando para uso industrial la que queda próxima al equipamiento general, en la parte oriental del sector. Se propone completar las superficies colindantes a la campa de aparcamiento de la UE-10 Citroën con reservas públicas para estacionamiento, separadas por una banda verde.

Se descartó porque se consideró inadecuada tanto la ubicación de la reserva supramunicipal, como la disposición residual de algunas zonas verdes. A continuación, se incorpora un esquema de la alternativa 1.



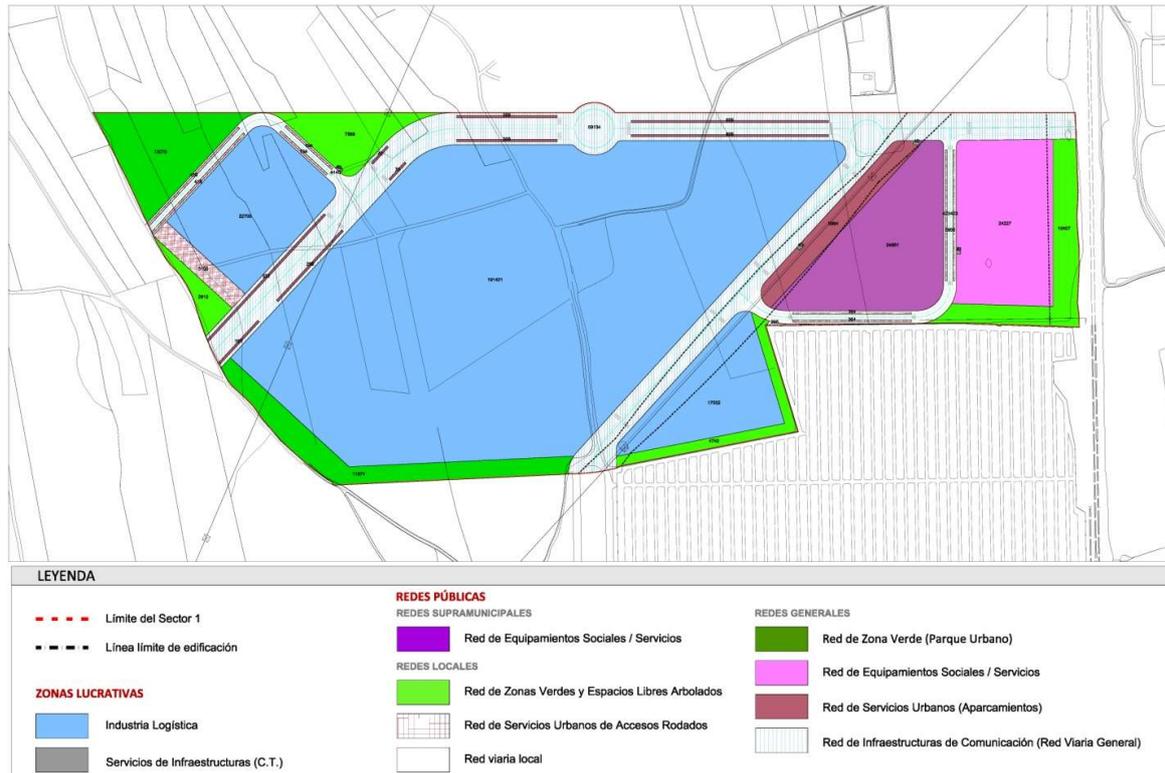
LEYENDA		
	Límite del Sector 1	
	Línea límite de edificación	
<b>ZONAS LUCRATIVAS</b>		
	Industria Logística	
	Servicios de Infraestructuras (C.T.)	
<b>REDES PÚBLICAS</b>		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b>		
	Red de Equipamientos Sociales / Servicios	
<b>REDES LOCALES</b>		
	Red de Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados	
	Red de Servicios Urbanos de Accesos Rodados	
	Red viaria local	
<b>REDES GENERALES</b>		
	Red de Zona Verde (Parque Urbano)	
	Red de Equipamientos Sociales / Servicios	
	Red de Servicios Urbanos (Aparcamientos)	
	Red de Infraestructuras de Comunicación (Red Viaria General)	

Plano alternativa 1. Elaboración propia

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 32 de 68

**2.4.2 Alternativa 2.**

Se pensó en localizar los suelos destinados a equipamientos en proximidad, para que tuvieran una mayor entidad e importancia y mejor ubicación, junto a la nueva conexión con el sector 8 “La Tenería II”. En esta alternativa, las reservas para zonas verdes no se adecuaban jerárquicamente a las de los sectores colindantes y la superficie para posibles aparcamientos resultaba escasa. A continuación, se incorpora un esquema de la alternativa 2, también descartada.



Plano alternativa 2. Elaboración propia

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 33 de 68

## 2.5 Descripción de la alternativa elegida

La alternativa elegida plantea la supresión del viario local que separaba las reservas de suelo para equipamientos generales y supramunicipales, con la finalidad de dotar a la zona del carácter de área de centralidad dotacional, en una ubicación idónea para garantizar el mejor servicio al municipio. En cuanto a las zonas verdes, se disponen en coherencia jerárquica con las de los sectores 2 y 3, y con unas dimensiones adecuadas que aseguran que no se trata de suelos residuales. La superficie destinada a equipamiento general ya no está afectada por la línea de edificación de la línea férrea.



Plano alternativa elegida. Elaboración propia

Esta alternativa ha sufrido después de la Aprobación Inicial una modificación no sustancial consistente en la sustitución de la zona verde local que limita con la UE-09 del PGOU de Pinto por un viario que resuelva las conexiones previstas en el PGOU. La superficie que se reduce de ZV es de 8.743 m<sup>2</sup>. Las repercusiones que pueden tener este cambio sobre el Plan Parcial aprobado inicialmente son las siguientes:

**Sobre zonas verdes-** la legislación actual de la Comunidad de Madrid no exige la reserva de zonas verdes en los sectores de uso industrial, por lo que no hay afecciones sobre este aspecto, ya que se trata de zonas verdes no estanciales. Además, su ubicación entre dos sectores industriales no tenía funcionalidad sobre el uso de zonas verde (paseo, estancial, etc).

**Sobre el impacto acústico-** la previsión de tráfico en este nuevo viario se ha estimado en una IMD inferior a 100 vehículos. Por lo que la generación de ruido será muy poco relevante.

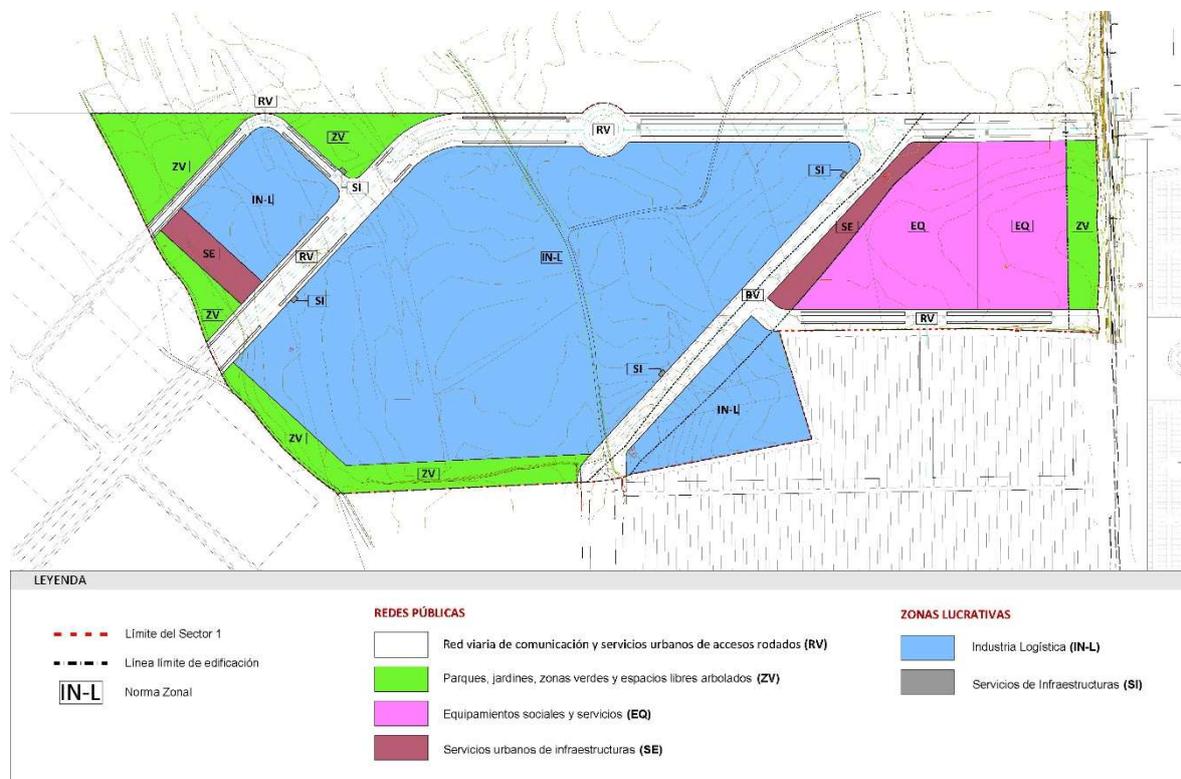
<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 34 de 68

**Sobre la afección a la flora y fauna-** el cambio es irrelevante porque se produce en un entorno muy antropizado. No obstante, se ha mantenido una franja lateral ajardinada junto al nuevo viario, con un ancho aproximado de 5m, que servirá de separación con la Unidad de Ejecución UE-9.

**Sobre emisiones a la atmósfera-** el cambio no es importante porque los usos del sector y sus densidades no se modifican, por lo que no habrá cambios en este aspecto.

Como conclusión, indicar que la modificación no sustancial que se realiza en el Plan Parcial del Sector S-1 de Pinto, no va a provocar modificaciones relevantes en las afecciones al medio ambiente, respecto a las evaluadas en la Aprobación Inicial del mismo.

La propuesta de ordenación del ámbito es la del siguiente esquema:



Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 35 de 68

### 3. MEMORIA DE JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1 Justificación y objetivos que persiguen la propuesta.

La principal motivación que impulsa la revisión del planeamiento de desarrollo vigente es la inadecuación de la ordenación establecida a la demanda de suelo industrial que actualmente existe en el municipio de Pinto.

La búsqueda actual para implantación de nueva actividad industrial se centra en suelo con capacidad para acoger usos logísticos, inexistentes en la zonificación del Plan Parcial vigente, que establecía el siguiente reparto de superficies lucrativas:

PLAN PARCIAL VIGENTE S-1 PINTO							
ZONAS ORDENANZA		Superficie		Coef. Edif. m2c/m2s	Sup. Edif. m2c	Aprov.	
		m2s	%			coef.	m2c u.c.
IND. Conjuntos integrados	IN-C	99.853	24%	0,66	65.903	1,2	79.084
IND. Escaparate	IN-E	41.754	10%	0,66	27.558	1,35	37.203
ACT. ECON. TC	AE-TC	52.968	13%	0,76	40.256	1,44	57.969
Servicios Urbanos Lucrativos	SUL	22.088	5%	0,2984	6.591	0,7	4.614
Serv. Infraestr. (CTs)	SE	576	0%	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL lucrativo</b>		<b>217.239</b>	<b>52%</b>	<b>0,3369</b>	<b>140.308</b>		<b>178.870</b>

La descripción que en el documento vigente se hace de cada uno de las zonas de ordenación pormenorizada es la siguiente:

**Zona de Industria en Conjuntos Integrados:** "Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de Industria Media en tipología de conjuntos integrados que recoge el PGOU de Pinto".

Se trata de instalaciones que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamiento dentro de la misma parcela, en parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

**Zona de Industria en Escaparate:** "Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de Industria Intensiva en tipología abierta, aislada y pareada, con una marcada ubicación preferencial y de escaparate".

Se trata de instalaciones industriales de pequeño tamaño, en parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

**Zona de actividad económica. Terciario-comercial:** "Corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a los usos terciario-comerciales e industriales".

Se trata de instalaciones destinadas a servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 36 de 68

**Zona de Servicios Urbanos Lucrativos. Aparcamiento privado:** “Corresponden a aquellas superficies el Plan prevé para uso de aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte”.

**Zona de Servicios de Infraestructuras. Aparcamiento privado.** “Corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales, tales como Centros de Transformación”.

Por tanto, los únicos suelos con uso pormenorizado industrial son los destinados a Conjuntos Integrados y a industria escaparate, **no existiendo en la actualidad demanda alguna para su desarrollo a medio plazo, ni superficie de suelo que pueda albergar industria logística.** Se propone mediante esta revisión del documento de Plan Parcial la disposición de suelo para usos industriales logísticos, en grandes manzanas, manteniendo los estándares de suelo de cesión alcanzados.

La ordenación propuesta modifica la disposición de los suelos de cesión destinados a equipamientos, ubicando en colindancia las parcelas supramunicipales y generales, lo que genera un área de centralidad dotacional en la zona más próxima a la futura conexión del ámbito con el Sector 8 “La Tenería II”, al otro lado de la vía del ferrocarril.

## 3.2 Descripción de la ordenación propuesta

### 3.2.1 Edificabilidad y aprovechamiento.

La modificación de la ordenación pormenorizada lleva aparejada una **reducción de la edificabilidad máxima** definida en el planeamiento vigente, debido a que los usos logísticos precisan un menor coeficiente de edificabilidad que la industria intensiva y media, y éstos serán los únicos usos industriales del sector.

La superficie edificable máxima propuesta es de **125.684 m<sup>2</sup>c**, con un coeficiente de **edificabilidad bruto de 0,3069 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s\***. La reducción de superficie edificable respecto del PP vigente es de 14.624 m<sup>2</sup>c.

*\*Este coeficiente es el resultado de dividir la edificabilidad máxima entre la superficie bruta del ámbito, descontando aquella superficie que no genera aprovechamiento (parte de parcelas demaniales municipales, en total 6.978 m<sup>2</sup>s).*

En lo que respecta al aprovechamiento, la revisión del Plan Parcial no contempla otros usos pormenorizados distintos del industrial logístico, por lo que no se precisa ponderación alguna entre usos. Por este motivo, la superficie edificable máxima se corresponde con el aprovechamiento del sector, siendo el uso característico el industrial logístico (coeficiente de ponderación 1). Se establece, por tanto, un **aprovechamiento máximo de 125.684 m<sup>2</sup>c u.c.**, inferior al definido en el PP vigente (178.870 m<sup>2</sup> c u.c.) que se obtenía resultado de una distribución en zonas de usos pormenorizados con coeficientes de ponderación superiores a la unidad en todas las zonas de ordenación a excepción de las destinadas a aparcamientos.

La **edificabilidad máxima y el aprovechamiento** que resulta de la nueva distribución de los usos pormenorizados, son **inferiores** a los establecidos tanto en el PGOU de Pinto como en el Plan Parcial que se revisa.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 37 de 68

En cumplimiento del PGOU y de la LSCM 9/2001, el aprovechamiento apropiable de los propietarios es del 90% del medio del sector, cediendo por tanto al **Ayuntamiento de Pinto** el suelo correspondiente que permita materializar **12.568 m<sup>2</sup>c del uso característico**.

### 3.2.2 Redes públicas.

En aplicación del artículo 67.2 de la LSCM 9/2001, cualquier alteración de la ordenación debe mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo. La ordenación propuesta respeta la proporción alcanzada en el PP vigente entre la superficie destinada a cesiones y la edificabilidad, estándar que se refleja en el punto 2.3.3. de la presente memoria. La cuantificación de las reservas destinadas a redes públicas es la que se recoge en el siguiente cuadro comparativo de la ordenación vigente y de la revisión.

CUADRO COMPARATIVO DE RR.PP.							
REDES PÚBLICAS		PP VIGENTE (2010)			REVISIÓN PP		
		Superficie	Sup. Edif.	Estándar	Superficie	Sup. Edif.	Estándar
		m2s	m2c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	m2s	m2c	m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c
RED SUPRAM.	EQ	28.062		20,00	28.061		22,33
<b>SUBTOTAL</b>		<b>28.062</b>		<b>20,00</b>	<b>28.061</b>		<b>22,33</b>
RED GENERAL	RV	57.630		41,07	57.967		46,12
	ZV	28.137		20,05	25.137		20,00
	EQ	25.023		30,00	21.817		17,36
	SE	17.075			15.888		12,64
<b>SUBTOTAL</b>		<b>127.865</b>		<b>91,12</b>	<b>120.809</b>		<b>96,12</b>
RED LOCAL	ZV	21.060		15,01	23.188		18,45
	RV	22.282		15,08	12.883		10,25
	SE	0			2.891		2,30
<b>SUBTOTAL</b>		<b>43.342</b>		<b>30,09</b>	<b>38.962</b>		<b>31,00</b>
<b>SUBTOTAL Redes Públicas</b>		<b>199.269</b>	140.308	<b>142,02</b>	<b>187.832</b>	125.684	<b>149,45</b>

En cuanto a la disposición de los suelos dentro del ámbito, se proponen una serie de modificaciones reflejadas en el plano 06 de Redes Públicas, que se justifican a continuación en relación a su función y jerarquía.

#### Redes Supramunicipales.

Si bien, como se observa en el cuadro comparativo, se mantiene la misma superficie que en el PP vigente, se ha trasladado desde la manzana marcadamente industrial en la que estaba hacia la parte oriental del ámbito, en colindancia con la reserva para equipamientos generales, junto a la línea de ferrocarril y la futura conexión con el sector 8 “La Tenería II”, creando así un área de centralidad dotacional, que supone una mejora respecto de la ordenación que se revisa.

Al mantenerse la superficie destinada a la reserva y disminuirse la superficie edificable del sector, se produce un incremento en el estándar respecto al planeamiento vigente.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 38 de 68

### **Redes Generales.**

La red viaria general sigue destinándose a la calle principal de la ordenación, que servirá de conexión con el sector 8 “La Tenería II” y los sectores 2 y 3. Las diferencias en la superficie se deben a que en el PP vigente se descontaban las áreas destinadas a rotondas, que se computaban como zonas verdes locales. En la propuesta actual, la superficie que se computa como red general viaria es la total, incluyendo medianas y glorietas. El mantenimiento de la superficie supone un incremento en el estándar respecto al planeamiento vigente.

En lo que respecta a las zonas verdes generales, se mantiene la ratio de 20 metros por cada 100 construidos, localizándose en la parte occidental del ámbito, completando las zonas verdes generales del sector 3, de forma que se adecúan a la jerarquización de los sectores colindantes.

La parcela de equipamientos generales, se ha mantenido en la ubicación del PP vigente, ajustando la superficie al estándar que resulta de la reducción de edificabilidad y situándola en su totalidad fuera de la línea límite de edificación del ferrocarril.

La red general de servicios urbanos se destina a aparcamientos, una parte sobre el viario general y otra en dos reservas específicas en los dos extremos del ámbito, con frente a los ejes principales, para cubrir las necesidades propias de la actividad que se va a desarrollar.

Los suelos destinados a aparcamiento en la red viaria se ubican en su totalidad sobre viario general, a diferencia del PP vigente, que computaba superficie con destino a estacionamiento general sobre viarios de carácter local.

### **Redes Locales.**

La supresión de parte de los viarios secundarios de la ordenación ha provocado que se haya tenido que modificar el estándar que había en el PP vigente, de 15 m<sup>2</sup>s para zonas verdes y otros 15 m<sup>2</sup>s para el resto de redes (que incluía éstos). La revisión del PP, mantiene el estándar total de 30 m<sup>2</sup>s, si bien toda la superficie que se elimina como red viaria local se reserva como zona verde, resultando un estándar de 18,45 m<sup>2</sup>s para zonas verdes locales y 12,55 m<sup>2</sup>s para el viario local y las bandas de aparcamiento que hay sobre el mismo.

La disposición de las zonas verdes se adecúa a la jerarquización de los sectores colindantes.

La nueva zonificación propuesta da cumplimiento, en lo que respecta a las redes públicas a la LSCM 9/2001, ya que mantiene la proporción alcanzada en el planeamiento que se revisa y también al PGOU, dado que tanto la reserva para redes generales como locales es superior a la cuantía establecida en la ficha urbanística con destino a sistemas generales y locales.

Para evitar que la UE-9 del PGOU de Pinto, ordenada y remitida a Estudio de Detalle, quede con una única salida a la calle Alcotanes, se prevé la ejecución de un viario local al sur del sector S-1 que servirá para completar la trama viaria local prevista en el PGOU.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 39 de 68

### 3.2.3 Zonificación. Usos pormenorizados.

La zonificación responde a la necesidad expresada anteriormente de disponer de suelo con capacidad para acoger industria extensiva o de transformación, con un componente importante de almacén y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos, de manera que se pueda satisfacer la demanda actual existente. Todo el suelo industrial se incluye dentro de una única norma zonal, denominada de “Industria Logística”, y se destina a un uso que se desarrolla con tipologías de edificación abiertas y aisladas, en parcela grande, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable neta.

Se establecen asimismo las reservas de suelo lucrativo necesarias para la construcción de los centros de transformación precisos para la dotación eléctrica del sector, que se incluyen en la norma zonal “Servicios de Infraestructuras”.

La ordenación propuesta da cumplimiento a la condición particular nº 2 de la ficha de ordenación y gestión del PGOU, ya que más del 60% del suelo lucrativo resultante se destina a industria almacén, de transformación o taller.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, será la definida en las normas zonales de aplicación en el sector, definidas en el art.5.3 del presente documento.

### 3.2.4 Red viaria. Accesos y aparcamientos.

El trazado de la red viaria general mantiene el definido en el Plan Parcial que se revisa, que respeta a su vez el definido en el PGOU para el Sector S-1 “Industrial Norte”. El PP vigente realizó un ajuste en el trazado del viario de conexión con la UE-10 debido a la imposibilidad técnica de soterrar la línea de alta tensión de 220 kv de Red Eléctrica de España. Dentro de la red viaria del ámbito se distinguen:

- Viarios principales: Son los viarios de mayor sección, con medianas y bulevares. Vienen determinados por el Plan General de Pinto y conectan el Sector con los límites. Para asegurar su mayor capacidad se proyectan con, al menos, dos carriles por sentido.
- Viarios locales: destinados a garantizar las conexiones interiores del Sector. Se diseñan para permitir la circulación en ambos sentidos y con bandas de aparcamiento.
- Glorietas: para mejorar la fluidez de la circulación, se prevén en las intersecciones principales. El Plan Parcial respeta la ubicación de la glorieta que establece el PGOU de Pinto, también definida en el Plan Parcial que se revisa.

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

Deberá ejecutarse el viario a su paso por el Sector 1, así como el que sea necesario aun fuera de su sector para un adecuado funcionamiento del tráfico hasta la M-506.

Las dimensiones mínimas en los radios de giro, ancho de carril o plazas de aparcamiento, son suficientes para permitir una cómoda circulación de los vehículos pesados que predominarán en el Sector debido a su uso principal industrial. Las secciones tipo están definidas en el plano 08. Red viaria. Secciones tipo.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 40 de 68

### **Conexiones exteriores. Trazado de la red viaria general.**

La conexión viaria con el exterior del ámbito se realizará mediante:

- La ejecución de un nuevo viario previsto por el Plan General de Pinto, que recorrerá los nuevos desarrollos del Oeste de Pinto y que discurre desde el límite Suroeste del Sector, comunicándolo con los Sectores 2 y 3, hasta el límite oriental donde conectará con el Sector 8 “La Tenería II”. Esta conexión se realizará mediante un puente nuevo, costeado a medias entre ambos sectores, que tendrá una sección coincidente con la que proviene de este Sector, de 30 m. El tramo de viario estructurante común a los sectores 2 y 3 tendrá una sección de 40 m entre alineaciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU de Pinto.
- El viario de acceso al sur, desde la UE-10 “Citroën” que ha variado sensiblemente su disposición, para adecuarse al trazado del pasillo eléctrico.

En ambos casos, se mantienen las secciones previstas en el Plan Parcial para garantizar la continuidad con las de los sectores y ámbitos colindantes.

### **Accesos y aparcamientos.**

El Plan Parcial distribuye los aparcamientos en el viario público y en las dos reservas de suelo destinadas al efecto, según el plano 05. Ordenación Pormenorizada como SE-2. La superficie de bandas de aparcamiento se distribuye tanto en los viarios principales como en los secundarios, estimándose una capacidad total de 580 plazas para vehículos (325 en la red general y 255 en la secundaria). La estimación de plazas de aparcamiento que caben en las reservas de suelo en parcelas específicas, es de 330, por lo que la dotación final para el aparcamiento público de vehículos es de 1.010 plazas.

### **Condiciones de diseño y ejecución.**

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

- Capa de zahorra artificial tipo Z-2 de 20 cm de espesor una vez compactada.
- Capa de hormigón de HM-17,5 kp/cm<sup>2</sup> de resistencia, de 23 cm de espesor.
- Capa intermedia de aglomerado asfáltico tipo G-20 de 7 cm. de espesor, previo riego de imprimación.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico tipo D-12 de 5 cm de espesor, previo riego de adherencia.

Para la mejora de la explanada sobre la que se asentará el firme, se ejecutarán las siguientes capas donde se considere necesario, según se ve en el plano de secciones constructivas:

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 41 de 68

- Capa de Geotextil termosoldado de filamento continuo, con resistencia a tracción de 12 kN/m<sup>2</sup>.
- Capa de Morro (o encachado) de 0,75 m. de espesor.
- Capa de Geotextil, termosoldado de filamento continuo, con resistencia de tracción de 12 kN/m<sup>2</sup>.

El pavimento de las aceras será de baldosa de 30 x 30 cm según normas municipales sobre explanada formada por suelo seleccionado y compactada al 100% del P.M. con suelos seleccionados y base de hormigón (HM-12,5 kp/cm<sup>2</sup>) de 15 cm. de espesor, con el diseño y remates indicados por las normas municipales.

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

### **3.2.5 Redes de Infraestructuras.**

#### **Red de abastecimiento de agua.**

En la actualidad se encuentra ejecutada parte de la red de aducción de agua general de FD y DN-600 mm que abastecerá a todos los ámbitos que componen la cuenca oeste de Pinto, faltando sólo las conexiones a realizar a las arterias existentes en el ámbito del Sector 8 “La Tenería II”. Deberá ejecutarse esta conexión pendiente a la red de abastecimiento general de agua ubicada al otro lado de la vía férrea. El cruce de la red de aducción de agua potable deberá ejecutarse conforme a la legislación vigente, previa autorización de ADIF.

La red de abastecimiento de agua secundaria discurrirá de manera paralela a la principal existente de DN-600 mm en el bulevar principal, conectando a ésta en los puntos de encuentro con varios secundarios y puntos secundarios de entronque.

La red propuesta es solamente, una alternativa coherente a la viabilidad de suministro emitida en su día por el Canal de Isabel II, que deberá concretarse en el proyecto de urbanización en función de las características finales del terreno (topografía, movimiento de tierras, etc.). El esquema está reflejado gráficamente en el plano 10. Abastecimiento de agua.

#### **Red de saneamiento.**

La red de saneamiento será de tipo separativo, es decir, las aguas residuales y las pluviales se recogerán de forma independiente. La propuesta de colectores es solamente, una alternativa coherente a la evacuación de las aguas residuales y pluviales. En el proyecto de urbanización se deberán concretar los detalles de trazado y dimensionamiento en función de las características finales del terreno (topografía, movimiento de tierras, etc.).

El trazado de las conducciones, tanto de aguas residuales como de pluviales, se ha hecho, siempre de forma que la evacuación de las mismas sea por gravedad, sorteando las divisorias más pronunciadas del terreno natural y considerando los puntos más adecuados de paso, tanto para la evacuación de las aguas como para las obras de construcción de la red. A continuación, se detallan las características de cada una de estas redes.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 42 de 68

Dada la fase del planeamiento en la que nos encontramos, las características de las redes de saneamiento proyectadas, tanto de aguas residuales como pluviales, precisarán ser detalladas en el proyecto de urbanización, en el que será preciso pedir las autorizaciones pertinentes a los organismos correspondientes tanto para la viabilidad del abastecimiento, conexión a la red existente de saneamiento y gestión de aguas pluviales.

#### **Aguas residuales.**

La red de saneamiento de aguas residuales se ha calculado de acuerdo a los caudales de aguas residuales generados en el Sector (ver Anexos del Estudio Hidrológico) y según las dotaciones que se recogen en la normativa del Canal de Isabel II.

En el **informe emitido en su día por la Consejería de Medio Ambiente** al Plan Parcial vigente, se indica que la depuración de la totalidad de los caudales de aguas residuales generados por los ámbitos nuevos desarrollos del Oeste de Pinto, se realizarán en la EDAR de la Cuenca Baja Culebro. En el informe, se estima un caudal de **1.153 m<sup>3</sup>/día**.

En la **Adenda al Convenio** para la Gestión de los Servicios de Abastecimiento entre el **Ayuntamiento de Pinto y el Canal de Isabel II** para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, con fecha 26 de octubre de 2005, para el Sector S-1, se prevé un caudal de **1.104 m<sup>3</sup>/día** a aportar al colector y emisario del Arroyo Culebro y de la EDAR Cuenca Baja Culebro con el fin de atender las demandas de los sectores urbanísticos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

Con la zonificación de la **Revisión del Plan Parcial** del Sector S-1 “Industrial Norte”, se tiene para las aguas residuales un caudal medio de vertido de **840 m<sup>3</sup>/día**, lo que equivale a un caudal medio de 9,72 l/seg. y un caudal punta total de 20,54 l/seg., **muy inferior a la demanda de caudal establecida tanto en el Decreto 170/98 del Plan Parcial vigente, como en la Adenda al Convenio.**

La evacuación se producirá por el colector general de aguas residuales de DN-630 mm, que recorre el bulevar principal del Sector, el cual tiene una capacidad de desaguar un caudal total de aguas residuales de **376,29 l/s.**, según cálculos del **“Proyecto de Colectores Generales de la Cuenca Oeste de Pinto”**. Se proyectan colectores secundarios que recorren los viarios del ámbito recogiendo las aguas residuales procedentes de las parcelas. Los tubos de la red secundaria del sector serán de polipropileno (PP).

Así mismo, se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, así como en los cambios de dirección y de rasantes, siendo la distancia de separación máxima entre pozos de 50 m. Cada parcela contará con las acometidas necesarias, que irán a parar a pozos de registro, intercalados a la red de saneamiento, o a arqueta ciega a tubo.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 43 de 68

### **Aguas pluviales.**

En la planificación de la evacuación de las aguas pluviales hay que tener presente las estipulaciones del **“Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste”** de Pinto y la capacidad receptiva de las aguas por el cauce fluvial receptor (arroyo Culebro).

La red de aguas pluviales conectará con el colector principal existente de aguas pluviales que discurre por el bulevar que atraviesa el ámbito, y conducirá las mismas hasta el estanque de tormentas existente al norte del ámbito, que controlará el flujo de salida hacia el arroyo Culebro, evitando así la afección al Dominio Público Hidráulico del arroyo y cuya situación definitiva se definió en el citado **“Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste”**. El vertido tendrá lugar en al norte del ámbito, antes de cruzar el FF.CC de Madrid-Alicante, donde está asegurada la capacidad receptora del cauce.

En el estanque de tormentas las aguas pluviales se someten a un tratamiento primario, de manera que se impide cualquier contaminación del arroyo Culebro, ya que no hay ninguna aportación de caudal al colector de vertido de PP y DN-500 mm en el tramo que discurre perpendicular al arroyo Culebro, entre el estanque de tormentas y el punto de vertido al mismo. El aliviadero final de evacuación de las aguas pluviales cumple las características de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El dimensionamiento de los colectores de la red se ha hecho de acuerdo con los caudales de aguas pluviales del Sector S-1 “Industrial Norte”, de **2.171,55 l/seg** para el **período de retorno de 15 años** como indica la normativa vigente.

En el **“Proyecto de Colectores Generales de Saneamiento de la Cuenca Oeste de Pinto”** se dispone un colector principal de aguas pluviales que discurre por el bulevar principal. Este colector principal recoge las aguas de lluvia de varios de los sectores del Oeste de Pinto, aparte de las del Sector S-1 “Industrial Norte”, (S-9 Punctum Millenium, S-4 “Ampliación Mateu-Cromo”, S-5 “Industrial Oeste”, S-3 “Noroeste Industrial” y S-2 “Ampliación Cascajal”). Por ello, la red diseñada para el ámbito de estudio se ha proyectado de tal forma que evacue sus aguas de lluvia en ese colector principal ya ejecutado.

Se dispondrán pozos de registro en el inicio de la red, en los cambios de rasante y dirección y cada 50 m como separación máxima. También, se colocarán pozos tragantes en la confluencia de calles, puntos bajos y zonas en los que sea preciso por las características de la zona.

### **Tanque Anti-DSP.**

En el informe emitido por el Canal de Isabel II con fecha del 16 de diciembre del 2015 y recogido en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha del 18 de mayo del 2015, se establece que se dispondrá un tanque-Anti DSP en la zona norte del ámbito.

La ejecución del tanque-Anti DSP tiene su necesidad porque durante los días anteriores a un evento de lluvia se produce un proceso de acumulación de carga contaminante en superficie.

Esta acumulación se debe a diferentes fuentes de contaminación, entre las que cabe destacar:

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 44 de 68

- Restos orgánicos de vegetales y animales domésticos
- Restos sólidos de basuras y lixiviados de éstas
- Sustancias químicas procedentes de procesos industriales
- Compuestos y sustancias en suspensión que han precipitado
- Residuos tóxicos procedentes de emisiones de vehículos

Durante un suceso de lluvia, el agua arrastra todos estos elementos transportando la carga contaminante hacia la red y evacuándola hacia el medio receptor.

Además, al producirse una lluvia, el nuevo caudal puede llegar a resuspender todo o parte del material sedimentado en las alcantarillas, originando en las primeras parte de la tormenta elevadas concentraciones contaminantes que pueden verterse al medio receptor en los aliviaderos; a este fenómeno se le conoce como primer lavado.

El tanque Anti-DSP tendrá un funcionamiento como un depósito en línea, aquel por el que siempre pasa el agua procedente de aguas arriba del sistema.

#### **Red eléctrica.**

Para suministrar la potencia demandada dentro del Sector, se proyectan las líneas de media tensión y modificaciones suficientes para atender las necesidades demandadas.

El suministro eléctrico del sector será realizado por EDP HC Energía.

La energía será entregada a la tensión nominal de 20 Kv. entre fases, siendo transformada a 400/230 voltios en distribución trifásica con neutro.

Para distribuir la energía eléctrica se un anillo formado por un simple circuito que conectará por un lado a la Subestación Eléctrica de Pinto, y en su otro extremo con la red de MT existente en el Sector 8 “Tenería II”.

Se proyectan 3 Centros de Transformación. Serán del tipo prefabricado subterráneo, con ventilación vertical. Se reserva el suelo necesario para una futura ampliación con 1 nuevo Centro de Transformación.

La distribución de la energía eléctrica a las parcelas resultantes, se realizará mediante circuitos eléctricos, canalizados desde los centros de transformación hasta las cajas generales de protección y las CGP según Normas de la Compañía Suministradora. Se contempla la posibilidad de dotar también las parcelas en Media Tensión.

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

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

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 45 de 68

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

Se procederá al soterramiento y desvío de aquellas líneas eléctricas existentes incompatibles con la ordenación. Deberá realizarse la modificación de trazado de la canalización de MT propiedad de Hidrocantábrico, que discurre actualmente por el camino de Pellejeros, para su ubicación en viario público de forma simultánea con la realización de las obras de urbanización, tal y como se recogía en las especificaciones incluidas en la licencia de obras que se concedió en el año 2002, con carácter de trazado provisional.

### **Alumbrado público.**

La canalización eléctrica será subterránea y se realizará con conductores de cobre protegidos por tubos de PVC de 90 mm de diámetro.

Se desarrollarán las instalaciones de red de baja tensión necesarias ajustándose a las reglamentaciones vigentes y criterios particulares del Ayuntamiento de Pinto.

Se instalarán centros de mando adosados a los Centros de Transformación proyectados. Los Centros de Mando cumplirán en todo momento las Normas establecidas en el PGOU de Pinto.

Los báculos en todos los viarios del Sector serán troncocónicos, con brazo, construidos en tubo de acero galvanizado y con puerta de registro en su base, donde se montará caja de bornes y portafusibles; irán puestos a tierra por medio de red de tierra con cable de cobre y picas de acero cobrizado de 2,00 m. Las luminarias y lámparas serán propias para instalación de lámparas de V.S.A.P

Todos los báculos se instalarán con sus correspondientes arquetas de paso y derivación, con pica de tierra, se evitarán las arquetas en los pasos peatonales rebajados de la red viaria.

Las luminarias exteriores se diseñarán según criterios establecidos en la “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno” del Comité Español de Iluminación.

Deberán emplearse luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

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

- La orientación de las luminarias no debe dirigirse hacia el exterior del sector, es decir, hacia la zona contigua sin urbanizar.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 46 de 68

- Instalación de temporizadores programados para activar los focos de iluminación exterior, que irá variando en función de la estación del año y de la duración del periodo diurno/nocturno.

### **Red de telefonía.**

La instalación se proyecta subterránea en zanja con tubo de P.V.C. protegido con hormigón. La red prevista conectará con la red proyectada en el Sector 3 “Industrial Noroeste” y con la red existente en la UE-10 “Citroën”.

La red consta de una canalización principal que enlaza cámaras GBR y recintos subterráneos, de los que deriva la red secundaria que proporciona servicio a las parcelas a través de las arquetas a instalar.

### **Red de gas.**

El gaseoducto de acero 12” que atraviesa el Sector, se va a derivar por suelos de uso público. Conforme a lo establecido en la Sección II. Normativa del presente documento, la ordenación del Sector permite, en todo su recorrido, que sea accesible para posibles reparaciones o intervenciones técnicas. Asimismo, la tubería de acero 4” que suministra actualmente a “Automóviles Citroën España”, será retranqueada para posibilitar el suministro de este cliente.

La red prevista se conectará con la red proyectada en los sectores 2 y 3, y con la red de PE Ø200 mm. existente en la c/Alcotanes.

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

La red discurrirá por la calzada en las zonas de aparcamiento, próxima al bordillo de acera. En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

Todas las acometidas iniciales se derivan de la red a instalar según normativa de Gas Natural. La conexión de la red de gas deberá ejecutarse conforme a la legislación vigente, previa autorización de ADIF.

En las parcelas de equipamiento, se dejarán acometidas en punta en aquellos puntos que se acuerde con el Ayuntamiento de Pinto.

### **3.2.6 Jardinería y arbolado.**

#### **Jardinería y arbolado.**

Se realizará el ajardinamiento de las zonas verdes, bulevares, glorietas y bandas verdes definidas en el Plan Parcial.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 47 de 68

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

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

Asimismo, se realizarán las operaciones necesarias para la correcta ejecución y posterior desarrollo de las especies vegetales que conformarán la reforestación y plantación de las zonas verdes adscritas, así se abrirán los hoyos previamente a la plantación para conseguir la meteorización de las tierras; se aportarán abonos orgánicos e inorgánicos con la tierra vegetal y en los hoyos de plantación, a fin de enriquecer el sustrato y mejorar la textura y estructura del mismo.

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

De acuerdo al artículo 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, la plantación de árboles dentro de la zona de protección del ferrocarril requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 48 de 68

### 3.3 Cuadro resumen de la ordenación.

REVISIÓN PLAN PARCIAL S-1 PINTO							
ZONAS ORDENANZA		Superficie		Coef. Edif. m2c/m2s	Sup. Edif. m2c	Aprov.	
		m2s	%			coef.	m2c u.c.
IND. Logístico	IN-L	228.516	55%	0,55	125.684	1	125.684
<b>SUBTOTAL industrial</b>		<b>228.516</b>		0,55	125.684		125.684
Serv. Infraestr. (CTs)	SI	160	0%	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL lucrativo</b>		<b>228.676</b>	<b>55%</b>		<b>125.684</b>		<b>125.684</b>
RED SUPRAM.	EQ	28.061	7%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>28.061</b>	<b>7%</b>				
RED GENERAL	RV	57.967	14%				
	ZV	25.137	6%				
	EQ	21.817	5%				
	SE	15.888	4%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>120.809</b>	<b>29%</b>				
RED LOCAL	ZV	23.188	6%				
	RV	12.883	3%				
	SE	2.891	0,7%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>38.962</b>	<b>9%</b>				
<b>SUBTOTAL Redes Públicas</b>		<b>187.832</b>	<b>45%</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>416.508</b>	<b>100%</b>				

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 49 de 68

## **SECCIÓN II. NORMATIVA**

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 50 de 68

## SECCIÓN II. NORMATIVA

### 4. CONCEPTOS GENERALES

#### 4.1 Objeto y fundamento de estas Normas.

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

#### 4.2 Contenido y régimen subsidiario.

Su contenido se ajusta a las determinaciones del PGOU de Pinto en el Sector S-1 "Industrial Norte".

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

#### 4.3 Ámbito de aplicación.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-1 "Industrial Norte" del PGOU de Pinto.

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

#### 4.4 Competencias e interpretaciones.

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

#### 4.5 Conocimiento obligado de las Normas e infracciones al Plan.

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

#### 4.6 Inspección.

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

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 51 de 68

#### 4.7 Régimen Jurídico.

---

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

#### 4.8 Vinculación de documentos.

---

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

- Documento I. Memoria. 3.3. Cuadro resumen de la ordenación.
- Documento I. Sección II. Normativa.
- Documento II. Organización y gestión de la ejecución.
- Documento III. Planos de ordenación pormenorizada.

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

#### 4.9 Terminología de conceptos.

---

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

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 52 de 68

## 5. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 5.1 División del suelo.

En virtud del art. 9.2. Condiciones particulares para el desarrollo del suelo urbanizable de las NN.UU. del PGOU, las ordenanzas que se desarrollan en el presente Plan Parcial se ajustan todo lo posible a la tipificación de Ordenanzas del mismo, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

A los efectos de aplicación de estas Normas, el ámbito territorial de este Plan Parcial se divide en las siguientes zonas de ordenación pormenorizada, clasificadas en función de si son suelos de cesión o lucrativos. Entre paréntesis se establece la abreviatura de la Norma Zonal de aplicación en cada uno de estos suelos, cuya regulación se define en el presente documento.

- Redes Públicas. Corresponden a las superficies de cesión que la LSCM 9/2001 exige para la organización de espacio urbano que se crea, unas susceptibles de edificar y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afectos a un servicio público. Son:
  - o Red viaria de comunicación y servicios urbanos de accesos rodados **(RV)**.
  - o Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados **(ZV)**.
  - o Equipamientos sociales y servicios **(EQ)**.
  - o Servicios urbanos de infraestructuras **(SE)**.
- Zonas Lucrativas. Comprenden a superficies definidas en el Plan Parcial como terrenos de dominios privados o patrimoniales, susceptibles de edificar. Son:
  - o Zona de Industria Logística **(IN-L)**.
  - o Zona de Servicios de Infraestructuras **(SI)**.

Las zonas de ordenación están definidas en el presente Plan Parcial de la siguiente forma:

- Gráficamente en el plano 05. Ordenación Pormenorizada.
- Cuantitativamente en el Cuadro resumen de ordenación incluido en la Sección I de la Memoria.
- Cualitativamente a través de las condiciones particulares establecidas en esta sección.

### 5.2 Normativa de aplicación general.

Todas las parcelas resultantes, tanto lucrativas como de cesión, estarán libres de cualquier afección arqueológica, con carácter previo a la ejecución de obras en el interior de las parcelas.

#### 5.2.1 Normas generales de uso.

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

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 53 de 68

### **5.2.2 Normas generales de urbanización.**

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

### **5.2.3 Normas generales de edificación.**

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

### **5.2.4 Normas generales de protección del paisaje urbano.**

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente. En este sentido, prevalecen las especificaciones que se realizan a continuación en cualquier zona de ordenación.

#### **Cierre de parcelas y vallados.**

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

#### **Pavimentaciones y mobiliario urbano.**

Las pavimentaciones de calzadas y aceras podrán ser de colores y materiales singulares, siempre que respondan a un diseño de conjunto, y faciliten la integración de los elementos naturales en las mismas.

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

#### **Espacios libres de parcelas.**

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

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

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

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 54 de 68

### **Composición de la edificación.**

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

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

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

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

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

### **Rótulos y anuncios publicitarios.**

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

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

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

### **Ajardinamientos.**

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

Deberán alternarse diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando, en todo caso, que sean resistentes y de fácil conservación.

Las especies vegetales a implantar, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

Se limita la superficie destinada a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energía; éstos podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 55 de 68

### Condiciones singulares.

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

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

### **5.2.5 Normas generales de protección del medio ambiente.**

#### Medidas correctoras y preventivas de protección acústica.

De acuerdo con el Estudio Acústico del presente Plan Parcial, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que mejorarán la situación acústica en el interior del Sector. Se definen dos zonas de barreras acústicas:

#### **Zona 1:**

Se propone la construcción de una barrera acústica, entre las manzanas de equipamientos y la "Calle A". La situación exacta de dicha barrera puede verse en los planos 10 a 12 y sus especificaciones son las siguientes:

- Tipología: barrera acústica.
- Longitud: 240 m.
- Altura: 2,5 m.
- Material: los resultados presentados aquí son el resultado de simular en el programa informático una barrera de **cerramiento tipo urbano** de cemento y ladrillo estándar. Emplear otros materiales no tendrá una influencia decisiva en los resultados, siempre y cuando se respeten longitud y altura.

#### **Zona 2:**

Se propone la construcción de una **barrera acústica**, que discurra por la zona verde entre el FFCC y las manzanas de equipamientos. La situación exacta de dicha barrera puede verse en los planos 10 a 12 y sus especificaciones son las siguientes:

- Tipología: barrera acústica.
- Longitud: 205 m.
- Altura: 2,5 m.
- Material: los resultados presentados aquí son el resultado de simular en el programa informático una barrera de **cerramiento tipo urbano** de cemento y ladrillo estándar. Emplear otros materiales no tendrá una influencia decisiva en los resultados, siempre y cuando se respeten longitud y altura.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 56 de 68

Si bien se prevé que en el futuro y con la adopción de las medidas descritas en el punto 12, habrá un confort sonoro aceptable en los desarrollos previstos del sector S-1, a continuación, se exponen una serie de medidas no obligatorias que pueden contribuir a mejorar aún más la situación. En lo que se refiere al tráfico interior del S-1 se podrían adoptar las siguientes medidas:

- Instalación en los viales interiores del sector de firmes absorbentes de ruido, del tipo del asfalto poroso drenante. Dicho firme reduce en una cuantía notable (unos 3 dB(A)) la emisión sonora de los vehículos.
- Reducción del límite de velocidad a 30 km/h. Puede conseguirse mediante badenes situados en los pasos de peatones, pero deberán ser de pendientes muy suaves para evitar golpes o frenazos bruscos.
- Preferencia de las rotondas a otros tipos de cruces que impliquen la parada total de los vehículos.

En lo que se refiere a las manzanas de equipamientos se propone que en el proyecto de edificación de las mismas se dispongan los distintos usos de acuerdo a su sensibilidad acústica. Los usos menos sensibles (zonas de aparcamientos, instalaciones deportivas, edificios administrativos, etc.) deberían situarse entre las fuentes de ruido y los usos más sensibles (aulas de estudio, bibliotecas y similares).

#### **Medidas generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.**

Se proponen las siguientes medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable:

##### Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:

- Calibración frecuente de los medidores volumétricos.
- Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.
- Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.

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

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

##### Cambios en los hábitos de uso del agua de la población:

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 57 de 68

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

#### Zonas verdes:

- En todas las zonas verdes se limita la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:
  - Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
  - Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
  - Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
  - La aplicación de estas medidas se deberá realizar durante la fase de ocupación.

#### **Medidas generales de protección de la calidad del suelo.**

Con carácter general, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

#### **5.2.6 Normas particulares de protección arqueológica.**

De forma previa a la ejecución del Proyecto de urbanización del Sector S-1, se realizarán las siguientes actuaciones arqueológicas, de acuerdo a lo establecido en el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico (ver Documento I. Anexo):

- Protección cautelar del yacimiento "Castillo de Reyes-Camino de Pinto".
- Excavación arqueológica en extensión del yacimiento "Castillo de Reyes-Camino de Pinto".

En el resto de los terrenos del Sector S-1 "Industrial Norte" sin restos arqueológicos documentados se realizará un control arqueológico exhaustivo de los movimientos de tierra.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 58 de 68

En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras de urbanización y/o edificación se deberá comunicar en el plazo de 3 días naturales a la Dirección General competente en materia de Patrimonio Histórico, conforme establece el art. 31.3 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

### **5.3 Condiciones particulares de las zonas de ordenación pormenorizada.**

#### **5.3.1 Red viaria de comunicación y servicios urbanos de accesos rodados (RV).**

##### **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave **RV**, por tratarse de redes de infraestructuras de comunicaciones y de accesos rodado, de carácter tanto general como local.

##### **Carácter de zona.**

Corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de tráfico rodado o peatonal o de servicio de infraestructura de transportes.

##### **Condiciones de aplicación.**

La Ordenanza de aplicación es la de Red Viaria del PGOU (RV), recogida en el apartado 8.13 de sus Normas Urbanísticas.

##### **Condiciones singulares.**

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

#### **5.3.2 Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV).**

##### **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave **ZV**, por tratarse de parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados, de carácter tanto general como local.

##### **Carácter de zona.**

Corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 59 de 68

**Condiciones de aplicación.**

La Ordenanza de aplicación es la de Zonas Verdes del PGOU (ZV), recogida en el apartado 8.11 de sus Normas Urbanísticas.

**Condiciones singulares.**

Se establece como complementario el uso de servicios de infraestructuras. Se permitirá el uso de zona verde, subtipo 2.6.-Verde de Protección en las zonas acústicamente sensibles.

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

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

**5.3.3 Equipamientos sociales (EQ).****Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave **EQ**, por tratarse de zonas de equipamientos sociales y servicios, de carácter tanto general como supramunicipal.

**Carácter de zona.**

Corresponden a aquellas superficies edificables de dominio público destinadas a usos que equipan y dan servicio a los ciudadanos, que se desarrollan con tipologías de edificación abiertas y aisladas.

**Condiciones de diseño urbano.****Tipología de edificación.**

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

**Alineaciones exteriores y retranqueos.**

Las alineaciones exteriores y rasantes son las representadas en el plano 07. Alineaciones y rasantes. La posición de la edificación dentro de la parcela será libre siempre que se respeten los retranqueos mínimos a calle y linderos de 5 metros.

**Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 1.000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 m.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 60 de 68

**Condiciones de aprovechamiento.****Ocupación máxima.**

La ocupación máxima es del 100% bajo rasante y sobre rasante la máxima definida por los retranqueos.

**Altura máxima.**

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

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

**Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima sobre parcela es de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Condiciones de uso.****Uso principal.**

- Servicios de equipamiento dotacional, en todas sus categorías.
- Servicios de uso comercial, con las limitaciones que señalan las condiciones generales de uso del PGOU de Pinto.

**Usos compatibles.**

- Servicios de equipamientos comerciales.
- Servicios de usos terciarios en categorías 1ª y 2ª

**Usos complementarios.**

- 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.

**Usos prohibidos.**

- El resto de usos.

**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.

**5.3.4 Servicios urbanos de infraestructuras (SE).****Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave **SE**, por tratarse de zonas de servicios públicos destinados a la ubicación de dotaciones de personal e instalaciones de suministros al servicio del municipio.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 61 de 68

**Carácter de zona.**

Corresponden a aquellas superficies de dominio público afectos a servicios urbanos y de infraestructura, para la localización de las instalaciones destinadas a los servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano.

**Condiciones de aplicación.**

La Ordenanza de aplicación es la de Servicios del PGOU (SE), recogida en el apartado 8.12 de sus Normas Urbanísticas, siéndole de aplicación las determinaciones correspondientes en cada grado de ordenanza en función de la adscripción del uso asignado en cada caso por el Ayuntamiento en función de sus necesidades, con las excepciones derivadas de las limitaciones producidas por la existencia del pasillo eléctrico consecuencia del mantenimiento de la línea de transporte eléctrico de Red Eléctrica Española.

**5.3.5 Zona de Industria Logística (IN-L).****Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave IN-L, 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 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 representadas en el plano 07. Alineaciones y rasantes. La posición de la edificación dentro de la parcela deberá dejar un espacio frontal para muelle de carga y descarga de dimensión mínima de 20 m, y además respetar los siguientes retranqueos mínimos:

- Retranqueo a frente: 20 metros.
- Retranqueo a linderos y fondo: 10 metros.

**Parcelación.**

La parcela mínima permitida será de 5.000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 40 m. La dimensión del fondo no podrá ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 62 de 68

### **Condiciones de aprovechamiento.**

#### **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de parcela será el 55% 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.
- 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.

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 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Condiciones de uso.**

#### **Uso principal.**

- Industria almacén.

#### **Usos compatibles.**

- Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial, equipamiento comercial y equipamiento dotacional en todas sus categorías, hasta un máximo del 40% de la edificabilidad.

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 63 de 68

- 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 2.000 metros cuadrados de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m<sup>2</sup>, y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> edificables de uso industrial.
- 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de otros usos admitidos.

#### **Conjuntos integrados.**

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 Parcial.
- La superficie de cada una de las porciones privativas que resulten no podrá ser inferior a 2.750 m<sup>2</sup>.

### **5.3.6 Zona de Servicios de Infraestructuras (SI)**

#### **Ámbito de aplicación.**

Se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de P. 05. Ordenación Pormenorizada con la clave **SI**, por tratarse de zonas de servicio de infraestructura, definidos en el apartado 6.6.2 (tipo de uso de servicios 5 de “servicios de infraestructuras”) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 64 de 68

**Carácter de zona.**

Corresponden a superficies de dominio privado, destinadas al alojamiento de los elementos infraestructurales, tales como Centros de Transformación. Tienen carácter privativo de la titularidad a los afectos de su disposición a favor de la compañía suministradora.

**Condiciones de aplicación.**

No se definen retranqueos a calle ni a linderos. No se define ni parcela mínima ni frente mínimo a viario. No se establece condición de ocupación máxima. En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los Proyectos de Reparcelación que se aprueben.

En estas superficies la edificabilidad no computa como edificabilidad lucrativa, por estar destinada a elementos de infraestructura.

**Condiciones singulares.**

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Reparcelación, sin que ello suponga modificación del presente Plan Parcial ni del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla. La modificación de la ubicación de los CTs no deberá acarrear ninguna alteración en las superficies netas de ninguno de los usos del presente Plan Parcial.

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 65 de 68

### ***SECCIÓN III. RESUMEN EJECUTIVO***

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 66 de 68

### SECCIÓN III. RESUMEN EJECUTIVO

#### 6. RESUMEN EJECUTIVO DE LA REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 "INDUSTRIAL NORTE"

El presente documento se redacta en cumplimiento tanto del art. 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como del artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se reproduce a continuación:

*Artículo 56 bis.*

*"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".*

##### 6.1 Planeamiento vigente

El planeamiento actualmente vigente es el Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte", aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de 5 de agosto de 2010 y publicado en el BOCM nº 233 de 29 de septiembre de 2010.

El planeamiento general vigente en el municipio de Pinto es el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la CAM el 25 de abril de 2002 y publicado en el BOCM el día 1 de noviembre de 2002. La legislación vigente al amparo de la cual se redactó es la Ley 9/95 de medidas de política territorial, suelo y urbanismo. El cuadro resumen del planeamiento vigente es el siguiente:

PLAN PARCIAL VIGENTE S-1 PINTO							
ZONAS ORDENANZA		Superficie		Coef. Edif. m2c/m2s	Sup. Edif. m2c	Aprov.	
		m2s	%			coef.	m2c u.c.
IND. Conjuntos integrados	IN-C	99.853	24%	0,66	65.903	1,2	79.084
IND. Escaparate	IN-E	41.754	10%	0,66	27.558	1,35	37.203
ACT. ECON. TC	AE-TC	52.968	13%	0,76	40.256	1,44	57.969
Servicios Urbanos Lucrativos	SUL	22.088	5%	0,2984	6.591	0,7	4.614
Serv. Infraestr. (CTs)	SE	576	0%	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL lucrativo</b>		<b>217.239</b>	<b>52%</b>	<b>0,3369</b>	<b>140.308</b>		<b>178.870</b>
RED SUPRAM.	EQ	28.062	7%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>28.062</b>	<b>7%</b>				
RED GENERAL	RV	57.630	14%				
	ZV	28.137	7%				
	EQ	25.023	6%				
	SE	17.075	4%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>127.865</b>	<b>31%</b>				
RED LOCAL	ZV	21.060	5%				
	RV	22.282	5%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>43.342</b>	<b>10%</b>				
<b>SUBTOTAL Redes Públicas</b>		<b>199.269</b>	<b>48%</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>416.508</b>					

<b>Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”</b>	<b>DOCUMENTO I</b>
documento I. memoria	pág. 67 de 68

## 6.2 Revisión del Plan Parcial del Sector 1 “Industrial Norte”

La principal motivación que impulsa la revisión del planeamiento de desarrollo vigente es la inadecuación de la ordenación establecida a la demanda de suelo que actualmente existe en el municipio de Pinto.

La demanda actual para implantación de nueva actividad industrial busca suelo con capacidad para acoger usos industriales logísticos, inexistente en la zonificación vigente. Se propone mediante esta revisión del documento de Plan Parcial la disposición de suelo para usos industriales logísticos, en grandes manzanas, manteniendo los estándares de suelo de cesión alcanzados.

La superficie edificable máxima propuesta es de **125.684 m<sup>2</sup>c**, con un coeficiente de **edificabilidad bruta de 0,3069 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s**. La reducción de superficie edificable respecto del PP vigente es de 14.624 m<sup>2</sup>c. En lo que respecta al aprovechamiento, la revisión del Plan Parcial no contempla otros usos pormenorizados distintos del industrial logístico, por lo que no se precisa ponderación alguna entre usos. Por este motivo, la superficie edificable máxima se corresponde con el aprovechamiento del sector, siendo el uso característico el industrial logístico (coeficiente de ponderación 1). Se establece, por tanto, un **aprovechamiento máximo de 125.684 m<sup>2</sup>c u.c.**, inferior al definido en el PP vigente (178.870 m<sup>2</sup> c u.c.).

En aplicación del artículo 67.2 de la LSCM 9/2001, cualquier alteración de la ordenación debe mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo. La ordenación propuesta respeta la proporción alcanzada en el PP vigente entre la superficie destinada a cesiones y la edificabilidad, estándar que se refleja en el punto 2.3.3. de la presente memoria.

La ordenación propuesta comporta una mejora en la disposición de los suelos de cesión destinados a equipamientos, ya que la ubicación colindante de las parcelas supramunicipales y generales genera un área de centralidad dotacional, en la zona más próxima a la futura conexión del sector con el Sector 8 “La Tenería II” al otro lado de la vía del ferrocarril. El cuadro resumen de la ordenación propuesta es el siguiente:

REVISIÓN PLAN PARCIAL S-1 PINTO							
ZONAS ORDENANZA		Superficie		Coef. Edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Sup. Edif. m <sup>2</sup> c	Aprov.	
		m <sup>2</sup> s	%			coef.	m <sup>2</sup> c u.c.
IND. Logístico	IN-L	228.516	55%	0,55	125.684	1	125.684
<b>SUBTOTAL industrial</b>		<b>228.516</b>		0,55	125.684		125.684
Serv. Infraestr. (CTs)	SI	160	0%	-	-	-	-
<b>SUBTOTAL lucrativo</b>		<b>228.676</b>	<b>55%</b>		<b>125.684</b>		<b>125.684</b>
RED SUPRAM.	EQ	28.061	7%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>28.061</b>	<b>7%</b>				
RED GENERAL	RV	57.967	14%				
	ZV	25.137	6%				
	EQ	21.817	5%				
	SE	15.888	4%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>120.809</b>	<b>29%</b>				
RED LOCAL	ZV	23.188	6%				
	RV	12.883	3%				
	SE	2.891	0,7%				
<b>SUBTOTAL</b>		<b>38.962</b>	<b>9%</b>				
<b>SUBTOTAL Redes Públicas</b>		<b>187.832</b>	<b>45%</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>416.508</b>	<b>100%</b>				

Revisión del Plan Parcial del Sector 1 "Industrial Norte"	DOCUMENTO I
documento I. memoria	pág. 68 de 68

### 6.3 Planos

Se incluyen a continuación los siguientes planos:

- RE-01: Planeamiento vigente. Ordenación Pormenorizada.
- RE-02: Revisión del Plan Parcial S-1. Ordenación Pormenorizada.

En Pinto, enero de 2017



PROCAVER SOLUCIONES URBANAS, S.L.

D. Lucas Casado Creus

D. Miguel Ángel Sacristán Serrano

COPRESIDENTES JUNTA DE COMPENSACIÓN

SECTOR 1 "INDUSTRIAL NORTE"

JUNTA DE COMPENSACIÓN  
 SECTOR 1 "INDUSTRIAL NORTE"  
 CIF V-84402684  
 AVDA. PINTOR ANTONIO LÓPEZ, Nº 41  
 LOCAL 2, 28320 PINTO (MADRID)