

# **PLAN PARCIAL**

## Sector 4 "Ampliación Polígono Mateu Cromo"

**Localización:** **Pinto** MADRID

**Propiedad:** Comisión Gestora Sector 4  
"Ampliación Polígono Mateu Cromo"

**Fecha:** Noviembre **2005**

**Referencia:** **64XVI/03**

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS S.L.**

## ÍNDICE

<b>Documento I.- Memoria.....</b>	<b>5</b>
<b>Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Objeto, alcance y contenido.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Información urbanística.....</b>	<b>7</b>
2.1 Información general.....	7
2.1.1 Situación.....	7
2.1.2 Superficie.....	7
2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.....	7
2.2.1 Topografía.....	7
2.2.2 Edificaciones existentes.....	8
2.2.3 Usos y actividades.....	8
2.2.4 Escena Urbana.....	8
2.2.5 Infraestructuras existentes.....	8
2.2.6 Estructura de la Propiedad.....	8
2.2.7 Afecciones de Normas y Planes.....	9
2.2.8 Otras afecciones.....	9
2.3 Características del entorno urbano.....	9
<b>3 Identificación de titulares y domicilios respectivos para su Notificación individualizada en el expediente.....</b>	<b>10</b>
<b>4 Condicionamientos de la ordenación.....</b>	<b>11</b>
4.1 Determinaciones del Plan General y justificación de la adecuación del Plan Parcial.....	11
4.1.1 Sistema de Actuación.....	16
4.1.2 Condiciones de desarrollo.....	16
4.2 Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.....	17
4.2.1 Reservas de suelo.....	17
4.2.2 Aparcamientos obligatorios.....	17
4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.....	17
<b>5 Descripción de la solución adoptada.....</b>	<b>18</b>
5.1 Alternativas de ordenación.....	18
5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.....	18
5.2.1 Zonificación y unidad funcional.....	18
5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.....	19
5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.....	19
5.2.2.2 Red de abastecimiento de agua.....	19
5.2.2.3 Red de Saneamiento.....	20
5.2.2.4 Redes Eléctricas.....	21
5.2.2.5 Alumbrado Público.....	21
5.2.2.6 Red de Telefonía.....	22
5.2.2.7 Red de Gas.....	22
5.2.2.8 Recogida de Basuras.....	23
5.2.2.9 Jardinería y Arbolado.....	23
5.3 Conceptos de ejecución.....	23
5.3.1 Sistema de Actuación.....	23
5.3.2 Ejecución del Plan.....	24
<b>6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.....</b>	<b>26</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>30</b>
Anexo I.- Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.....	30
Anexo II.- Verificaciones Técnicas.....	33
Anexo III.- Estudio Capacidad Hídrica y Redes de Saneamiento (Cumplimiento del Decreto 170/98).....	39
Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.....	41
Anexo V.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.....	43
Anexo VI.- Estudio de Impacto Acústico (Cumplimiento del Decreto 78/1999).....	45
Anexo VII.- Delimitación de Redes Generales y Supramunicipales (D.T. 7º de la Ley 9/2001).....	47
Planos.....	51
<b>Documentación Registral. Notas Simples Registrales de Acreditación de la Titularidad.....</b>	<b>53</b>
<b>Documento II.- Organización y gestión de la ejecución.....</b>	<b>55</b>
<b>1 Condiciones de ejecución del Plan.....</b>	<b>55</b>
1.1 Sistema de Actuación.....	55
1.2 Cesiones obligatorias.....	55
1.3 Proyectos de Urbanización.....	55

1.4 Desarrollo de Planeamiento. ....	55
1.5 Ejecución de las obras de urbanización. ....	56
1.6 Plazos de ejecución de las obras. ....	56
<b>2 Ejercicio de la facultad de edificación. ....</b>	<b>57</b>
<b>3 Proyecto de Urbanización. ....</b>	<b>58</b>
<b>4 Plan de Etapas. ....</b>	<b>59</b>
<b>5 Evaluación Económica. ....</b>	<b>60</b>
<b>Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito. ....</b>	<b>63</b>
<b>Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada. ....</b>	<b>65</b>
<b>Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial. ....</b>	<b>68</b>
<b>1 Generalidades. ....</b>	<b>68</b>
1.1 Objeto y fundamento de estas Normas. ....	68
1.2 Contenido y régimen subsidiario. ....	68
1.3 Ámbito de aplicación. ....	68
1.4 Competencias e interpretaciones. ....	68
1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan. ....	69
1.6 Inspección. ....	69
1.7 Régimen Jurídico. ....	69
1.8 Vinculación de documentos. ....	69
1.9 Terminología de conceptos. ....	69
<b>2 Régimen Urbanístico del Suelo. ....</b>	<b>70</b>
2.1 División del suelo. ....	70
2.2 Definición de calificaciones. ....	70
2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados. ....	70
2.2.2 Red de parques, jardines y espacios arbolados. ....	71
2.2.3 Red de equipamiento y servicios. ....	71
2.2.4 Red de servicios urbanos. ....	71
2.2.5 Zona de Servicios Empresariales. ....	71
2.2.6 Zona Industria Logística. ....	71
2.2.7 Zona Industria en Escaparate. ....	71
2.2.8 Zona Industria en Conjuntos Integrados. ....	72
2.2.9 Zona Hotelera. ....	72
<b>3 Normas de aplicación general. ....</b>	<b>73</b>
3.1 Normas generales de uso. ....	73
3.2 Normas generales de urbanización. ....	73
3.3 Normas generales de edificación. ....	73
3.4 Normas generales de protección del paisaje urbano. ....	73
3.4.1 Cierre de parcelas y vallados. ....	73
3.4.2 Pavimentaciones y mobiliario urbano. ....	74
3.4.3 Espacios libres de parcelas. ....	74
3.4.4 Composición de la edificación. ....	74
3.4.5 Rótulos y anuncios publicitarios. ....	75
3.4.6 Ajarinamientos. ....	75
<b>4 Condiciones Particulares de las redes y zona. ....</b>	<b>76</b>
4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones. ....	76
4.1.1 Ámbito de aplicación. ....	76
4.1.2 Carácter. ....	76
4.1.3 Condiciones de aplicación. ....	76
4.1.4 Condiciones singulares. ....	76
4.2 Condiciones Particulares de las redes de zonas verdes y espacios libres. ....	76
4.2.1 Ámbito. ....	76
4.2.2 Carácter. ....	77
4.2.3 Condiciones de aplicación. ....	77
4.2.4 Condiciones singulares. ....	77
4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos. ....	77
4.3.1 Ámbito. ....	77
4.3.2 Carácter. ....	77
4.3.3 Condiciones de aplicación. ....	77
4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos. ....	78
4.4.1 Ámbito. ....	78
4.4.2 Carácter. ....	78
4.4.3 Condiciones de aplicación. ....	78
4.5 Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Conjuntos Integrados. ....	78
4.5.1 Ámbito de aplicación. ....	78

4.5.2	Carácter de zona.	78
4.5.3	Condiciones de la parcela.	79
4.5.4	Condiciones volumétricas.	79
4.5.5	Condiciones de Usos.	80
4.5.6	Condiciones Estéticas.	81
4.5.7	Condiciones Singulares.	81
4.6	Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Escaparate.	82
4.6.1	Ámbito de aplicación.	82
4.6.2	Carácter de zona.	82
4.6.3	Condiciones de la parcela.	82
4.6.4	Condiciones volumétricas.	83
4.6.5	Condiciones de Usos.	84
4.6.6	Condiciones Estéticas.	84
4.6.7	Condiciones Singulares.	85
4.7	Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística.	85
4.7.1	Ámbito de aplicación.	85
4.7.2	Carácter de zona.	85
4.7.3	Condiciones de la parcela.	85
4.7.4.	Condiciones volumétricas.	86
4.7.5.	Condiciones de Usos.	87
4.7.6	Condiciones Estéticas.	87
4.8	Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Empresariales.	87
4.8.1	Ámbito de aplicación.	87
4.8.2	Carácter de zona.	88
4.8.3	Condiciones de la parcela.	88
4.8.4.	Condiciones volumétricas.	88
4.8.5.	Condiciones de Usos.	89
4.8.6	Condiciones Estéticas.	89
4.9	Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos.	89
4.9.1	Ámbito de aplicación.	89
4.9.2	Carácter de zona.	89
4.9.3	Condiciones de la parcela.	89
4.9.4.	Condiciones volumétricas.	90
4.9.5.	Condiciones de Usos.	90
4.9.6	Condiciones Estéticas.	90
4.9.7.	Condiciones Singulares.	90
4.10	Condiciones Particulares de la Zona Hostelera.	91
4.10.1	Ámbito de aplicación.	91
4.10.2	Carácter de zona.	91
4.10.3	Condiciones de la parcela.	91
4.10.4.	Condiciones volumétricas.	91
4.10.5.	Condiciones de Usos.	92
4.10.6	Condiciones Estéticas.	92

# **Documento I.- Memoria**

## **Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.**

### **1 Objeto, alcance y contenido.**

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de la Comisión Gestora del Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu- Cromo", constituida por una mayoría de propietarios del Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu- Cromo" de Suelo Urbanizable Programado de Pinto y de sus Sistemas Generales adscritos.

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación del Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu- Cromo" del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Pinto (Madrid), cuya aprobación definitiva se produjo por la Comisión de Urbanismo de la CAM, con fecha 26 de Septiembre de 2002 y publicadas en el B.O.C.M. con fecha 1 de Noviembre de 2002, Plan General que ha sido aprobado al amparo de la Ley del Suelo 9/95.

Se trata de un Plan de Iniciativa Particular en virtud de las determinaciones que se derivan de un Convenio suscrito por los propietarios y el Excmo. Ayto. de Pinto, en el que se contempla el cambio de sistema de gestión, de expropiación, sistema definido por el Plan General, a compensación. Dicho Convenio, se incorporará al Documento de Iniciativa cuyo desarrollo y ejecución debe contemplar los aspectos propios que establece la nueva Ley del Suelo (9/2201, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid. En este sentido su alcance es el que esta ley determina para estos documentos en desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados, figura a la que se asimilan, según la Disposición Transitoria 1ª punto c) de la nueva Ley 9/2001 los Suelos aprobados con la legislación anterior como Suelos Urbanizables Programados. Asimismo, el resto de sus determinaciones se ajustan al Plan General de Ordenación Municipal que desarrolla.

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

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

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

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

**Documento I.- MEMORIA**

- Memoria Justificativa de la Ordenación y adecuación al Planeamiento General.
- Documentación y Garantías Técnicas.

Anexo 1- Estudios Específicos.

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

Anexo 2- Verificaciones Técnicas.

Anexo 3- Estudio de Capacidad Hídrica (Redes de Saneamiento).

Anexo 4- Justificación del sistema de transporte público.

Anexo 5- Plan de Alarma, evacuación y seguridad civil.

Anexo 6- Estudio de Impacto Acústico.

Anexo 7- Delimitación de redes generales y supramunicipales.

(Disposición Transitoria 7ª de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la CAM).

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

**Documento II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

**Documento III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

**Documento IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.**

## 2 Información urbanística.

### 2.1 Información general.

#### 2.1.1 Situación.

Los terrenos objeto de ordenación a través del Plan Parcial se encuentran introducidos en el Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu- Cromo" del Suelo Urbanizable del Plan General de Pinto (Madrid) y situados en la parte noroeste del núcleo urbano consolidado de Pinto, delimitado por:

- Al Norte: M-506 Carretera a Fuenlabrada.
- Al Sur: M-408 Carretera a Parla.
- Al Este: UE-12a y UE-12c.
- Al Oeste: S-5 "Industrial Oeste".
- Al Noroeste: Suelo Urbano dedicado a Estación de Servicio.

#### 2.1.2 Superficie.

La superficie total del Sector según reciente levantamiento topográfico del terreno es de 560.255 m<sup>2</sup>, de los cuales 519.785 m<sup>2</sup> corresponden a superficie de Sector y el resto 40.470 m<sup>2</sup> a Sistemas Generales adscritos que suponen el 7,22%. Estos valores son ligeramente superiores, en un 4,31%, a los 500.981 m<sup>2</sup> y 35.725 m<sup>2</sup> respectivamente, que se señalan en la Ficha Urbanística del P.G.O.U. Esta diferencia es inferior al 5% señalado como admisible por el art. 1.9. de las NNUU del P.G.O.U.

## 2.2 Características de los terrenos objeto de ordenación.

### 2.2.1 Topografía

Los terrenos que constituyen el Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu- Cromo", presentan una ligera pendiente ascendente hacia la parte central el ámbito, aunque en su ángulo más sureste, terreno colindante con la UE-12 a y UE-12 c, , se levanta un pequeño montículo de pendiente algo más pronunciada.

La cota más alta es de 622 m y la más baja de 611 m sobre el nivel del mar.

### **2.2.2 Edificaciones existentes.**

En la actualidad, no existe ninguna edificación dentro del perímetro del Sector.

### **2.2.3 Usos y actividades.**

En la actualidad, los terrenos no se encuentran destinados a uso alguno.

### **2.2.4 Escena Urbana.**

El Sector se convierte en extensión del suelo urbano de Pinto por su extremo Noroeste. Discurre entre dos vías de circulación autonómicas: la M-408 que une Pinto con Parla, al Sur del ámbito, y la M-506 que conecta con Fuenlabrada al Norte. Colindante al Noroeste, se encuentra el S-5 "Industrial Oeste", al Este, linda con los Suelos Urbanos de la UE-12 a y UE-12 c y al Noreste con Suelos dedicados a Estación de Servicio; más allá de la M-506, los Sectores 2 y 3 cuyo uso característico también es el industrial.

### **2.2.5 Infraestructuras existentes.**

El Sector está atravesado de Este a Oeste por dos conductos de abastecimiento de agua propiedad del canal de Isabel II. Las dos conducciones van paralelas en el sector y son una de 600 mm y otra de 800 mm de diámetro. Son de aducción y la de mayor calibre corresponde a la Arteria de la Fundación Sur, la cual abastece desde el río Guadarrama a varios municipios como Torrejón de la Calzada, Parla, Pinto y Torrejón de Velasco.

Existe una tubería de Enagas que discurre paralela a la M-408.

En sentido Noreste a Suroeste, el Sector es cruzado por dos líneas de alta tensión. Son de propiedades distintas, una de RTV y otra de Iberdrola, y sus tensiones nominales son respectivamente de 220 D/C y de 132 kv. El Sistema General exterior adscrito al sector, situado en la zona del cementerio, es cruzado de Suroeste a Noreste por la línea de alta tensión Aceca-Villaverde de 220 Kv D/C. En cuanto a las líneas de media tensión irán soterradas bien bajo al viario de la nueva ordenación o bien bajo áreas de zonas verdes y espacios arbolados.

### **2.2.6 Estructura de la Propiedad.**

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



### **2.2.7 Afecciones de Normas y Planes.**

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

### **2.2.8 Otras afecciones.**

El ámbito se ve afectado por la carretera M-408, perteneciente a la Demarcación General de Carreteras al Sur, por una zona de afección de 50m y de 25 m al límite de edificación.

También se ve afectado por la vía rápida M-506, al Noreste, por una zona de afección de 100m y de 50m al límite de edificación.

Equidistantes a las líneas de alta tensión se organizan pasillos verdes de ancho total de 50 m en toda su longitud, excepto en el Sistema General exterior que resulta de 70m.

En las Normas para el Abastecimiento de aguas del Canal de Isabel II se escribe sobre las bandas de protección en las conducciones de aducción y arterias de diámetro superior a los 600m y se recomienda un ancho no menor de 5m de las generatrices exteriores de las tuberías.

Según la carta arqueológica del término municipal de Pinto, el sector se ve protegido arqueológicamente como ÁREA B en el Sistema General Exterior adscrito y AREA C al Sureste del Sector, cuyas determinaciones debe dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Patrimonio Histórico de la Consejería de las Artes de la Comunidad de Madrid.

Al Noreste del límite pasa la Colada de Fuenlabrada, coincidiendo su trazado con la M-506 pero no hay afecciones directas en el Sector.

## **2.3 Características del entorno urbano.**

En términos generales, se localiza en los suelos industriales de nuevo crecimiento del municipio, próximo a los sectores 2, 3 y 9 (Punctum Millenium).

El Sector se encuentra entre dos vías de circulación rápida: la M-408 que une Pinto con Parla, al Sur y la M-506 que conecta con Fuenlabrada, al Norte.

El ámbito es colindante al Oeste con el Sector 5 y al Este linda con los Suelos Urbanos de la UE-12a y UE-12c.

Al Noreste existe un Suelo Urbano dedicado a Estación de Servicio.

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

POL	PARC	Nº Fine	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	C.P.	D.N.I/CIF
20	187	26936	PRISA DIVISIÓN INMOBILIARIA  Rep: D. José María Soria Carreras	C/ Gran Vía, nº 32	28013 Madrid	B-28536977
20	188	3072				
20	189	8570				
20	254	No inscrita				
20	188	8571				256134Y
20	189	8571				
20	203	6735	PEREZ MOYANO 98, S.L.  Rep: Francisco Javier Perez Moyano	C/ Joan Miró, nº 16	28320 Pinto Madrid	B82031626
20	203	1.602				
20	203	6290				
20	181	983				
2	142	6145				50701901B
20	206	4731	FERPA INVERSIONES, S.L. Rep: D. José Antonio Fernández Bello	C/ Fuenlabrada nº 3	28980 Parla Madrid	B83848952 70.005.719K
2	135	255	MANRIQUE FAURA, S.L. Rep: D. Joaquin Remigio Carreo Marique	C/ Pedro Faura, nº 9	28320 Pinto Madrid	B-79332789 50789960A
2	135	1207				
20	195	6344	CONSTRUCCIONES ROLLANCO, S.L. Rep: Dª Juana Rolle Artalejo	C/ Fernandez de la Hoz, nº 10	28003 Madrid	B82260001 354920-F
2	143	2731	Dª Florentina Casado Fernández	C/ Boteros, nº 1	28320 Pinto Madrid	904365M
20	281	7867	D. Pedro Bermejo Bermejo Dª Juana Bermejo Bermejo Dª Laura Mª Bermejo López D. Carlos Laureano Bermejo López Rep: Edelmiro García Herrero	C/ Real nº 64	28980 Parla Madrid	70018189W 70029533F 53427040H 53427041L 11695592-T

PROPIETARIOS ADHERIDOS JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL 5 MPLIACIÓN MATEU CROMO

POL	PARC	Nº Finc	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	C.P.	D.N.I./CIF
2	140	31747	INMOBILIARIA EGIDO,S.A.	C/ Buena Vista, nº 4-6	28320 Pinto (Madrid)	A28917102
20	191	1747	INMOBILIARIA EGIDO, S.A. 1/3 Rept: D. Francisco Castro Sainero	C/ Buena Vista, nº 4-6 C/ Plaza de Santiago, Nº 10	28320 Pinto (Madrid)	221521-P
20	192	1747				
20	177	3951				
20	212	7175				
20	231	23.400				
20	231	23401				
20	196	18521				
20	231	4.933				
20	280	7867	Rept: Dª Marta Velasco González	Pza. David Martín, nº 2	28320 Pinto (Madrid)	A-81211369
20	265	7416	LAS ERAS DE PINTO S.A. 1/3 Rept: D. Antonio Rodilla	C/ Princesa, nº 25-5º	28008 Madrid	7.492.273-T
20	196	18521	BERFER INVERSIONES, S.L. D. José Antonio Bermejo Pérez	C/ Arena nº 4	28980 Parla (Madrid)	A78-632510 1613200-A
20	169	5750	PINCASA S.L. Rept: Mª Pilar Cristina Casado Creus	C/ Bretón de los Herreros, 61 Esc. Izda. 1º A	28003 Madrid	B-79968822 2510679-E
20	254	17.545				
20	254	5.750				
20	254	679				
20	254	2697				
20	197	14543	ATON S.L. Dª Juana Borreguero	C/ Orense nº 23 3 Izd	28020 Madrid	B28316073 33518233-B
20	190	3532				
20	198	3294				
20	197	6.214				

PROPIETARIOS ADHERIDOS JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL 5 MPLIACIÓN MATEU CROMO

POL	PARC	Nº Finc	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	CP	DNI/ CIF
20	214	4657	DESSUR ESPACIOS URBANOS, S.L. Rept: D. José Pedro García de Rivera Bermejo Rept Dª Mª Luz Bermejo Martín	Plaza de San Juan nº 3	28980 Parla Madrid	B-83453647 5.384203-H 569990-G
20	214	5812	EMI INVERSIONES, S.L.	C/ Real, nº 42	28980 Parla (Madrid)	B83183681
20	214	6122	Rept Dª Mª Luz Bermejo Martín Rept. D. Pedro Bermejo Martín			569990-G 544798-C
20	194	3061	D. Ángel García Alosete	C/ Real nº 34	28980 Parla (Madrid)	959044-J
2	210	18246	FRUITER, S.A. LABORAL D. Ricardo Fernández Rodrigo	C/ Mieses, nº 12	28220 Majadahonda Madrid	A78141546 50690720
20	194	3061	COMPAÑÍA URBANIZADORA DE PINTO, S.A.	Plaza de Santiago, 6-2H	28320 Pinto (Madrid)	81823767
20	205	7416	Rept: D. Manuel Catro Sainero			51873953-Y
20	203	6735	TRANSPORTES GARCÍA DE LA FUENTE S.A.	C/ Laurel, nº 18	28005 Madrid	A28227742 51973716H
20	203	1602				
20	203	6290				
20	181	983	Rept: D. José García Albarran			
2	142	6145				

POL	PARC	Nº Finc	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	CP	DNI/CIF
20	199	4910	Herederos de D. Juan Manuel Paramio López	C/ San Vicente, 7 4º B	28901 Getafe (Madrid)	1977910W
			Dª Agustina López Cabello Dª Mª Agustina Paramio López	C/ Leganes, 19	28904 Getafe (Madrid)	1896639-J
			Dª Alicia Olga Paramio López	C/ Oriente, 11 1º A	28901 Getafe (Madrid)	386427-G
			D. Juan Manuel Paramio López	C/ Juan Butragueño nº 8		5262629-E
20	208	63447	Dª María Pilar Casado Fernández	C/ Amadeo I, nº3	28320 Pinto (Madrid)	2062938-E
20	210	4796				
20	210	633				
20	175	7146	Teresa Pastor Villena	C/Grecia, 2 (Parq Europa)	28320 Pinto (Madrid)	53136.461K
20	175	161	Rept: Rafael Pastor Villena			526298-Z
20	175	21.440				
20	193	20216				
20	200	979				
20	200	7.146				
20	201	21.440				
20	208	12.182	HEREDEROS DE José Macia	C/ Ramón Power	28043 Madrid	7497643-B
			D. José Luis Garcia Salgado	C/ Segovia 5	28100 Alcobendas Madrid	7504520-B
20	208	12.182	D. Jorge Macia Salgado	Ruperto Chapi 16	28100 Alcobendas Madrid	7469072-Y
20	208	12.182	Dª Mª Mar Garcia Salgado			
20	208	12.182	D. Alberto Macia Fernández	C/ Constitución, 119 4º-B	28100 Alcobendas (Madrid)	34654014-Y
20	208	12.182	Dª Rosa Presa Serrano			2820480-J

PROPIETARIOS NO ADHERIDOS S-4 MATEL DMO

POL	PARC	Nº Finc	PROPIETARIO	DIRECCIÓN	C.P.	D.N.I./CIF
20	198	3294	D. Alberto Sánchez Navarro Dª Rafaela del Peso Pérez	C/ Arena, nº 36	28980 Parla (Madrid)	570131-F 2860573-V
20	205	7416	Dª Julia Gómez Folgueras	C/ Doctor Bellido, 1	28018 Madrid	1.802913N
20	205	7416	D. Manuel Ángel Gómez Folgueras	C/ Avda. San Diego 122	28038 Madrid	51873953Y
20	207	5978	D. Teresa Bustos Figueroa Rpte: Carlos Lorenzo y D. Luis Roca Togores	C/ Las Monjas, 1	28320 Pinto (Madrid)	
20	214	4657	Pedro Bermejo Martín Hija Patricia Bermejo Blaco	Plaza San Juan, nº 3 2º A	28980 Parla (Madrid)	544798
20	228	7220	Antonio Sacristán García Patos	C/ San Antón, nº 29 1º derecha	28980 Parla (Madrid)	70005735Z
20	228	7220	Bienvenido Sacristán García Patos	Calle Pinto nº 9	28980 Parla (Madrid)	70018191G
20	231	4933	D. Juan Franco Martín	Desconocido		
20	231	4933	D. Santiago Ocaña y Aza	Desconocido		
20	179	6542	Ayuntamiento de Pinto	Pza. de la Constitución, nº 1	28320 Pinto (Madrid)	P2811300Y

## **4 Condicionamientos de la ordenación.**

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

Son las establecidas para el Sector S-4 “Ampliación Polígono Mateu Cromo” de Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto recogidas en la Ficha de Ordenación para el desarrollo del Sector, cuya copia se transcribe a continuación con la salvedad del Sistema de Actuación que ha sido modificado en virtud del Convenio Urbanístico a que se alude en el apartado 1 de esta Memoria.

Asimismo, la acredita el cumplimiento de la condición particular nº 2 puesto que más del 60% del Suelo Lucrativo resultante se destina a usos industriales. En particular, sobre un total de 339.988 m<sup>2</sup> lucrativos, 283.273 (83,32%) lo son de zonas de ordenación pormenorizada en usos industriales.

En cualquier caso, y conforme al Art. 35.4 de la Ley 9/2001 en su apartado c), se entiende que la definición del régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas, se trata de una determinación pormenorizada y no estructurante del Plan General, por lo que el presente Plan Parcial, conforme a lo establecido en el Art. 47.3 del citado texto legislativo, podrá modificar, para su mejora, cualesquiera de las determinaciones pormenorizadas establecidas en el Plan General sobre el ámbito o Sector.

En este caso, se propone la flexibilización del régimen de usos, dadas las características propias del ámbito, tanto en su ubicación como en su destino específico.

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

El uso industrial podrá destinarse a terciario-comercial siempre y cuando, con carácter previo a la reparcelación, se compense por la Junta de Compensación correspondiente al Ayuntamiento con el 50% del incremento del valor que suponga conforme a los coeficientes de homogeneización y de los valores aprobados en este Plan Parcial y/o convenio suscrito.

En el caso de zonas de uso terciario comercial, podrán implantarse usos industriales de gran envergadura, siempre y cuando se acredite el interés general, a juicio del Ayuntamiento, para la instalación, y que no sea incompatible físicamente con los usos del entorno, mediante la oportuna modificación puntual del uso pormenorizado.



Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

7

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

\\Wd\Urb\planes\2000-000001A-PINTO\DOCUMENTO\_REFUNDIDO\0440\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

## FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN N° SUR-4

• DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO AMPLIACIÓN POLÍGONO MATEU-CROMO S4

• CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANIZABLE CON DETERMINACIONES DE DESARROLLO SUR-CDD... Superficie  
460.459 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ..... 75.647 m<sup>2</sup>

TOTAL ÁMBITO ..... 536.106 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Nº VIV.	M2 SUELO	%	EDIFIC. m2/m2	COEF. USO
USO GLOBAL INDUSTRIAL		448.481	83,65	0,382	
USOS PORMENORIZADOS					
Viario		46.670			
Equipamiento		40.955 (1)			
TOTAL ÁMBITO		536.106		204.792	

DENSIDAD SUP. TOTAL ..... APROVECHAMIENTO TOTAL ..... 229.368 m<sup>2</sup>ue

DENSIDAD SUP. INTERIOR ..... APROVECHAMIENTO TIPO ..... 0.4393 m<sup>2</sup>ue/m<sup>2</sup>

VIVIENDAS PROTEGIDAS ..... ÁREA DE REPARTO ..... I

CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Viario	6.748		39.922		Reglamento Planeamiento	
Equipamiento	28.977				11.978 (1)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO						10%

• DESARROLLO Y GESTIÓN

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN ..... Expropiación      DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Expropiación Suelo

CONSERV. URBANIZACIÓN ..... Pública      PROGRAMACIÓN ..... Programado

**ARNAIZ** CONSULTORES

© S.A.M.A.R.I.A.S. S.p.a. - 28009 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO

© (31) 294.86.18 D. 264.55.86

Ayuntamiento de PINTO (Madrid)

8

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

Y:\Walter\Urbanismo\2000-000001A-PINTO\DOCUMENTO\_REFUNDIDO\04449\TEXTOS\FICHAS\FICHAS SUELO URBANIZABLE DEF.doc

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

## FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Nº SUR-4

CONEXIONES Y AFECCIONES			AUTORIZACIONES		
ACCESOS	Accesos.....	x	Carreteras CAM .....	x	
	Ocupaciones y cruces.....		Ministerio de Fomento .....	x	
	Alineaciones Edificac.....	x	Ayuntamiento .....		
	Desvío de caminos.....				
VIAS PECUARIAS	Deslindes .....	X	Dirac. 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 .....		Avto. y particulares .....		
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones .....	X (3)	Compañía Eléctrica .....	x	
GAS	Capacidad y conexiones .....	x	Compañía Gas .....	x	
TELEFONIA	Capacidad y conexiones .....	x	Compañía Telefónica .....	x	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones .....		Consorcio o FFCC .....		
PROT. ACÚSTICA	Medidas protección .....	x	Medio Ambiente .....	x	

IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN GENERAL .....

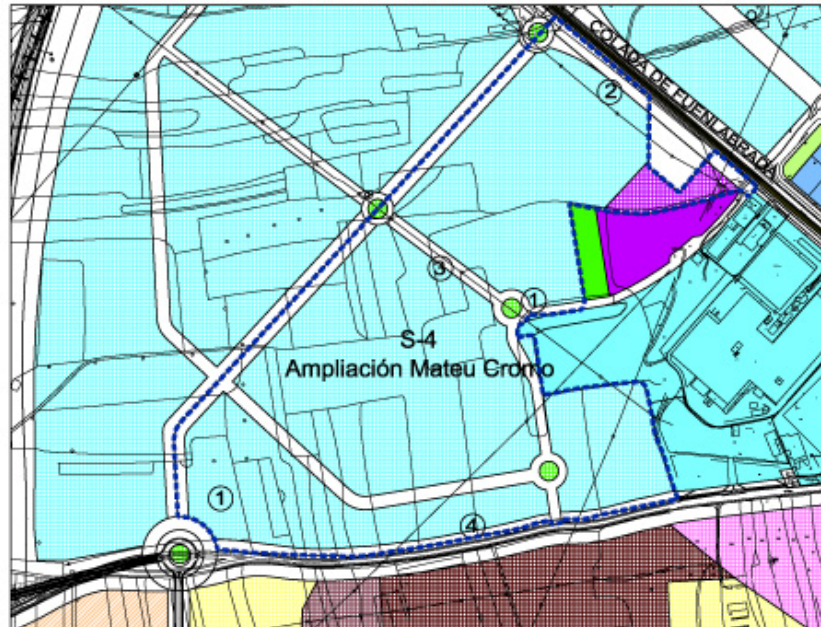
## CONDICIONES PARTICULARES

- (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) Se prohíbe expresamente el asfaltado de las vías pecuarias y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertederos de cualquier clase. Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel. Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesaria autorización previa de la Dirección General de Agricultura. El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.  
En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la Modificación de trazado deberá con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria.  
En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretenda modificar su trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de la modificación y desfectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería de Medio Ambiente.
- (6) Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. El planeamiento de desarrollo contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999 cuyo alcance se contiene en el apartado 7.6 de las Normas Urbanísticas.

**ARNAIZ** CONSULTORES  
© S.A.M.A.R.T.A.S. 1999 - MADRID

DPTO. DE URBANISMO  
E. 051-594.95.18 D. 504.75.86

## ÁMBITO Y DELIMITACIÓN



### Leyenda

- |   |  |   |       |
|---|--|---|-------|
|  | Industrial. Uso Principal                |  | Viaro |
|  | Localización Preferente de Equipamientos |   |       |

### Observaciones Vinculantes:

- ① Conexiones Viasas Preferentes
- ② Se le imputa al Sector el 25% del coste de ejecución del enlace con la M-506
- ③ En el Plan Parcial se resolverán los desvíos y servidumbres de las infraestructuras generales existentes.
- ④ Las parcelas que den frente a la M-408 y M-506 resolverán sus accesos a través de vías de servicio

## REVISIÓN P.G.O.U. de PINTO

S4

Ficha de Ordenación  
Suelo Urbanizable S4 Ampliación Mateu Cromo

**ARNAIZ** CONSULTORES

DTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE

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

En relación con **los Aprovechamientos**:

**Aprovechamiento máximo del P.G.O.U**, se fija en la ficha, para el Sector, 229.368 m<sup>2</sup> uc en función de una primera aproximación de distribución de usos pormenorizados no vinculante. A su vez la edificabilidad máxima del Plan General es de 0,382 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lo que supone un máximo de 214.017 m<sup>2</sup>.c

El Plan Parcial establece una asignación de tipologías y una reducción del coeficiente de edificabilidad sobre superficie neta de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que comporta con un reparto de edificabilidad lógico, que el volumen total edificable resulte inferior al máximo permitido, conforme se comprueba en el cuadro siguiente. A su vez los aprovechamientos homogeneizados alcanzar una cuantía inferior a la fijada por el Plan General.

La pormenorización de los usos y aprovechamientos es la siguiente:

		m <sup>2</sup> Const.	Coef. Uso	Aprovecham. m <sup>2</sup> uc
Servicios Empresariales	TC	9.605	1,5	14.407
Hotelero	H	4.485	2,2	9.867
Servicios Urbanos lucrativos	SE	10.548	0,7	7.384
Industria Escaparate	IN-E	46.853	1,5	70.279
Industria Logística	IN-L	47.342	1	47.342
Industria Conjuntos Integrados	IN-C	54.841	1,2	65.809
<b>TOTAL</b>		<b>173.673</b>		<b>215.087</b>
<b>Aprovechamiento Medio del Sector 0,38391 m<sup>2</sup>/uc</b>				

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

**Aprovechamiento apropiable según el PGOU: 90%**

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

En relación con **las condiciones de ordenación**:

- Se propone un parque lineal en la zona oriental del Sector uniéndose con el área ajardinada de la UE-12 a, para dignificar y mejorar la imagen urbana en los suelos industriales.

- El viario estructurante, común al Sector 4 y 5, y que comunica la rotonda que da acceso a la Radial 4, propone una solución de vías de rondas y un puente nuevo sobre la M-506. La sección de esta red es de 40 m entre alineaciones, como determinaba el P.G.O.U. La red se ramifica sobre este eje en viarios principales de 28 metros de ancho, con calzada no inferior a los 9 metros y de estos el resto de los viarios de 16 m de ancho con calzada no inferior a los 7 metros.

Mencionar que en el nuevo nudo con la M-506, donde el puente nuevo, el acceso se produce a distinto nivel lo que origina unos terraplenes alrededor que harán inservibles los terrenos para la edificación y por tanto, se califican como área de reserva viaria o zona verde. A este respecto, la Comunidad de Madrid ha realizado un anteproyecto de trazados de vías de servicio en la M-506 y M-408, entre otras. En él se pretende duplicar el ancho de las calzadas y realizar una vía de servicio entre nudos para dar acceso desde éstas a las propiedades privadas. Esto supone una reserva viaria en el Sector de un ancho como mínimo de 10 metros paralelo al trazado de estas dos vías.

- Se han dispuesto bandas de servicios urbanos por donde discurren las infraestructuras existentes.
- El equipamiento se localiza colindante al de la UE-12 a con el fin de agruparlos y actuar como un foco dotacional al servicio de los suelos industriales.
- En cuanto a las tipologías de suelo industrial se plantean edificaciones abiertas, retranqueadas en su mayoría de la alineación oficial para crear una zona de carga/descarga, así como de aparcamiento privado y con poco desarrollo en altura.

Las manzanas son amplias. Las más cuadradas, para permitir la ubicación de grandes parcelas de logística UNIEMPRESARIALES; las de parcelas más irregulares para la segmentación de parcelas MULTIEMPRESARIALES dando cabida a una pormenorización posterior con una solución de conjuntos integrados; y las más rectangulares, para una industria Escaparate con un predominio del frente edificable que dé la posibilidad de fachada suficiente a los viarios principales.

- Las zonas de terciario y servicio de empresas se disponen en la M-408 junto con el Enclave Hostelero, próximo también al viario estructurante, común a los sectores 4 y 5. Estos usos se ordenan para dar servicio no solamente a los polígonos industriales sino también para que puedan tener vida propia.

#### **4.1.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación será el de Compensación, de acuerdo con el cambio aprobado en virtud del Convenio Urbanístico suscrito.

#### **4.1.2 Condiciones de desarrollo.**

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

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

### 4.2.1 Reservas de suelo.

La ordenación presentada no agota la edificabilidad bruta de 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida por la ficha urbanística del Plan General.

Responde a una edificabilidad de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para conseguir más suelo neto que es lo que más necesita un suelo de calificación industrial.

A este respecto, aplicando el coeficiente de 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima tiene el valor de 176.679 m<sup>2</sup>c.

		Zonificación	m2 de cesión mínima		
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	173.679 m2c x 13,34m2s	23.157 m2s	
		Viviendas de Promoción Pública	173.679 m2c x 6,66m2s	11.579 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>34.736 m2s</b>	
	Redes Generales	Infraestructuras	173.679 m2c x 20m2s	34.736 m2s	
		Zonas Verdes	173.679 m2c x 20m2s	34.736 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	173.679 m2c x 30m2s	52.104 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>121.575 m2s</b>	
	Locales	Zonas verdes. Mínimo 50%	173.679 m2c x 15m2s	26.052 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	173.679 m2c x 15m2s	26.052 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>52.104 m2s</b>	
	<b>Total Redes Públicas</b>				<b>208.415 m2s</b>

Las viviendas de Promoción Pública se monetizan por ser un uso incompatible con el industrial.

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

### 4.2.2 Aparcamientos obligatorios.

El número de plazas de aparcamiento exigidas por la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) es a razón de 1 plaza y media por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción que queden situadas dentro de las parcelas privadas. Esta garantía se establece a través de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

### 4.2.3 Cesión del Aprovechamiento Municipal.

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

## **5 Descripción de la solución adoptada.**

### **5.1 Alternativas de ordenación.**

Las condiciones impuestas por el Documento de Planeamiento General de trazado para la estructura viaria y de ubicación para la red de espacios verdes; la presencia en sus límites norte y sur de la M-506 y M-408; las conducciones de aducción (Arteria Fundación sur); el gaseoducto al sur; las líneas de alta tensión; y las necesidades inherentes al uso industrial, marcan las directrices morfológicas de la Ordenación dando poca flexibilidad al planteamiento de alternativas.

La preferencia por la concentración de las cesiones dotacionales en los espacios de mayor calidad ambiental –en proximidad a las redes de espacios libres y a los espacios dotacionales colindantes con el fin de agrupar estos suelos-; y la resolución de las necesidades infraestructurales asociadas al uso, son los criterios, que sumados a las imposiciones descritas, modelan la estructura adoptada. Asimismo, en la Alternativa planteada, y en concordancia con lo preceptuado por el Convenio Urbanístico suscrito, han sido consideradas las infraestructuras comunes con el Sector colindante y una zonificación “simétrica” en lo sustancial.

### **5.2 Descripción de la solución de ordenación propuesta.**

#### **5.2.1 Zonificación y unidad funcional.**

Grandes manzanas de dimensiones heterogéneas que facilitan la alternancia de calificaciones adaptándose a las necesidades tipológicas implícitas en las mismas, agrupación dotacional junto a su límite Este protegida del impacto de la vía rápida M-506 como prolongación de los espacios verdes lineales anexos como focos recreativos de ocio y de esparcimiento al aire libre, y estructura viaria reticular que cumple el doble objetivo de priorizar las conexiones con el exterior y permeabilizar los recorridos rodados internos, son las grandes líneas definitorias del modelo propuesto.

Estructura compleja en soluciones, que no en usos. El Sector únicamente da cabida global al uso industrial, dando respuesta a las posibles necesidades de diversificación de la actividad, de sus soluciones formales, a través de la categorización que le permiten las diferentes Ordenanzas establecidas.

Esta gradación, de conformidad con los criterios que para el desarrollo del Sector establece el Plan general, sigue las pautas fundamentales de las Ordenanzas del Documento de Normas Urbanísticas del PG de Pinto, sin embargo para su adecuación a las necesidades del Plan Parcial, éste establece Normas Particulares de Zona (antiguas Ordenanzas) propias con parámetros nuevos para la Industria Escaparate, la Industria Logística, Conjuntos Integrados, servicios de Empresa y terciarios, así como una específica para el espacio hotelero.

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

## **5.2.2 Elementos estructurales e infraestructurales de la ordenación.**

### **5.2.2.1 Red viaria, accesos y aparcamientos.**

La estructura viaria del Sector es el resultado de la necesidad de conexión rápida y eficaz con la red autonómica, y de la garantía de continuidad de la red existente (viario estructural de la UE-12a) y de la prevista.

El sector cuenta con un doble acceso desde la futura vía de servicio de la M-408 y el puente nuevo, sobre la M-506 y sus respectivos enlaces a ésta. Uno rápido y directo, al sur del sector, a través, de la glorieta propuesta, y otro con vías de entrada y salida a través del nudo futuro que una los sectores 4 y 5 con el 2 y el 3 al norte. Este viario, de 40 ml de ancho, ordena los dos sectores. Su estructura viaria interna establece un doble rango de conexiones. Un viario principal, de sección constante de 28 ml y mediana central que una el viario estructurante con el segundo nudo, intersección con la m-408, que discurre de norte a sur, garantizando la incorporación del tráfico rodado procedente tanto del viario secundario del sector, como de las carreteras autonómicas que lo delimitan. El viario secundario, de menor sección -16 ml- resuelve las necesidades internas propias de la actividad industrial.

#### **Justificación de los aparcamientos.**

La superficie total construida máxima es de 173.679 m<sup>2</sup>., considerando las exigencias legales, Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de 1 plaza y media por cada /100 m<sup>2</sup>. const., se deben prever, al menos, 2.605 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas. Se reservan en viario 468 plazas de las cuales 35 plazas son de dimensiones suficientes para discapacitados.

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

#### **Procedencia del agua**

El agua se tomará de la red existente en dos puntos de conexión, uno junto a la carretera M-408 y otro en la UE-12a. Estos puntos están pendientes de definición, según indicaciones del canal de Isabel II.



### **Características de la red.**

Los terrenos ocupados por el Sector no disponen en la actualidad de abastecimiento de agua, proponiéndose el mismo desde la infraestructura cercana existente de la red del Canal de Isabel II. La distribución se proyectará en red mallada con el objeto de aumentar la garantía de servicio en caso de rotura de una tubería. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P-7. Esquema de Red de Abastecimiento de agua.

Como determina el P.G.O.U., en las zonas verdes y espacios libres, así como para el baldeo de calles, se ejecutará una red de reutilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR. Se dispondrá una red ramificada de riego que cubra las necesidades hídricas de las distintas zonas proyectadas, y adaptada, con el fin de optimizar el consumo de agua, a las necesidades específicas de la vegetación existente en cada una de ellas. La red se describe gráficamente a nivel de esquema en el plano P-7 y P-16. Esquema de Red de Abastecimiento de agua y Jardinería.

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

Se instalarán todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red según las prescripciones técnicas de CYII, tales como ventosas, desagües, anclajes, bridas. Se realizarán tomas para la red de riego automático y manual según planos e instrucciones del CYII en las zonas de jardines donde sea necesario según Plano de Red de Riego. Tanto las bocas de riego, en riego manual, como las tomas de riego automático, irán conectadas a la red de abastecimiento con tubería P.E. de Ø 40 mm y 10 atm.

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

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

### **5.2.2.3 Red de Saneamiento.**

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

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

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

El vertido de las aguas será en dos puntos, uno en las conducciones de la UE-12 a y otro junto a la M-408 pues hay previsto un colector que conecte también las del Sector 9. Todas ellas serán conducidas a la Depuradora de Arroyo Culebro. Las redes discurrirán por el centro de las calzadas, y por el terreno (zonas de uso público o con servidumbre de paso) en los tramos de conexión donde sea necesario, describiéndose gráficamente en los planos 8 y 9 del presente Plan Parcial.

Los caudales de aguas residuales a considerar, se obtienen de acuerdo con las dotaciones establecidas en las Normas para el abastecimiento de Canal de Isabel II, obteniéndose un caudal propio e aguas residuales de 66,90 l/s, y sin embargo, se dimensiona para un caudal de 153,07 l/s, que incluye la evacuación del Sector 5 y se justifican expresamente en el Anexo III.

La justificación de las intensidades de precipitación en el término municipal de Pinto, se recoge en el Estudio de Capacidad Hídrica correspondiente, en el que se concluye que el caudal propio de aguas pluviales en el Sector es de 2.782 l/s. Sin embargo, los cálculos serán con la suma de los caudales propios de los sectores 4 y 5 más la parte del Sector 9 que desagua hacia el norte, y que resulta el valor de 12.100 l/s y se justifican expresamente en el Anexo III.

#### **5.2.2.4 Redes Eléctricas.**

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

El suministro al Sector se realizará en M.T. conectando con la red existente por la Subestación de Pinto situada en las proximidades de la M-408 y se conectará a una futura subestación prevista en el Sector 5, próxima a la Radial 4 y a las líneas del tren de alta velocidad AVE, según los planos de Iberdrola. Se propone el inicio de las obras para finales del año en transcurso. La red de Media Tensión ira enterrada, 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, Iberdrola, concretándose todo ello en el Proyecto de Urbanización que se acompaña. La red de Baja Tensión será subterránea y se derivara de los centros de transformación subterráneos discurriendo por el viario y zonas verdes, debiendo cumplir las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente, así como las normas de la Compañía Suministradora.

#### **5.2.2.5 Alumbrado Público.**

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

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

La empresa suministradora en la zona es IBERDROLA, S.A. con domicilio en Madrid, C/ Aguacate nº 64.

La red será subterránea y estará formada por 2 cuadros de mando y 4 circuitos por cada cuadro de mando que se instalarán junto a los Centros de Transformación, en armarios de poliéster, según normas de la Cía. Eléctrica.

Los conductos serán de P.E. Ø 90 mm e irán enterrados bajo las aceras y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

#### **5.2.2.6 Red de Telefonía.**

Se conecta a una red existente aérea que va paralela por la M-506. Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exige la Compañía Telefónica.

Todo ello queda expresamente señalado en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan Parcial.

#### **5.2.2.7 Red de Gas.**

El Sector se ve atravesado por un gaseoducto, como se ha indicado en el Capítulo de Afecciones existentes. Conforme a lo establecido por la Normativa de Aplicación, la ordenación del Sector permite, en todo su recorrido, que sea accesible para posibles reparaciones o intervenciones técnicas. Asimismo, transcurre por suelos cuyo destino es para usos públicos, (viarios, zonas verdes, infraestructuras urbanas, etc.) no creándose por tanto, ningún tipo de servidumbre en parcelas privadas o de usos privativo, con las complicaciones que ello conllevaría.

La red de suministro y abastecimiento se proyecta subterránea a lo largo de las aceras, con las dotaciones y registro que exige la Compañía Suministradora.

El trazado de las nuevas tuberías y la ubicación de acometidas y diámetros de la red se indica en el Plano de Planta. La descripción resumida del mismo es la siguiente:

La red de gas se conectará en la parte oriental del Sector con la red proyectada de la UE-12 a, en puntos a determinar según indicaciones de ENAGAS.

La red será ramificada, con los conductos de 160mm que discurrirá por ambas bandas de la Calle A (viario común de los Sectores 4 y 5), y desde allí se distribuyen ramales de 90 y 110mm de diámetro.

La red discurrirá por la calzada en las zonas de aparcamiento, próxima al bordillo de acera. Se dejarán todos los cruces previstos para la posterior realización de acometidas antes de extender el firme. En los viales con medianas y de mayor sección, se dispone red a ambos lados, a fin de evitar la realización de un número excesivo de cruces.

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

Todas las acometidas iniciales se derivan de la red a instalar y serán de Ø 32 mm., según Normativa de Gas Natural. La construcción de las instalaciones proyectadas se realizará cumpliendo lo exigido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y en particular su ITC MIG 5.3, y de acuerdo con las especificaciones y plano tipo de GAS NATURAL.

#### **5.2.2.8 Recogida de Basuras.**

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

#### **5.2.2.9 Jardinería y Arbolado.**

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

### **5.3 Conceptos de ejecución.**

#### **5.3.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan General de Ordenación aprobado para el Sector S-4 es el de expropiación.

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

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

### **5.3.2 Ejecución del Plan.**

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

El Proyecto de Urbanización se tramita paralelamente al presente Plan Parcial e incluye todas las conexiones e infraestructuras necesarias, exteriores e interiores al Sector que garantizan su autonomía, y que tras los Informes Sectoriales y de las Compañías Suministradoras, se compilará a los efectos de su diseño de conexiones unitario con el Sector 5 "Industrial Oeste".

En Pinto, Noviembre de 2005

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.**  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n<sup>o</sup> 50.476/9.354

**LA PROPIEDAD**  
**COMISIÓN GESTORA DEL**  
**SECTOR 4 "AMPLIACIÓN MATEU CROMO"**

## **6- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

## **6 Cuadro Resumen de Características de la Ordenación.**

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. SECTOR 4 "SUR AMPLIACIÓN POLÍGONO MATEU-CROMO". PINTO

REDES Y USOS NO LUCRATIVOS	ZONIFICACIÓN			ADECUACIÓN LEY 9/2001		APROVECHAMIENTOS	NORMAS REGULADORAS						APARCAM	TIPOS DE RED		
	Observaciones	Superficie Plan Parcial m2s.	Tipo de Red/uso	Estándar m2sx100 m2c según Plan Parcial	Estándar mínimo según Ley 9/2001	edificabilidad m2c.	parcela mínima/máxima m2s.	ocupación máx %	altura máx plt/m.	frente mín. m.	retranqueo mínimo frente	retranqueos mínimos linderos/fondo	Ordenanza aplicación		Dotación Aparc. ud.	
REDES Y USOS NO LUCRATIVOS	<b>• REDES SUPRAMUNICIPALES s</b>														<b>TIPOS DE RED</b> <b>INFRAESTRUCTURAS</b> <b>COMUNICACIONES</b> Viarias Ferroviarias Portuarias Aeroportuarias Telefónicas <b>SOCIALES</b> Abastecimiento Saneamiento Depuración <b>ENERGÉTICAS</b> Eléctricas Gasísticas <b>EQUIPAMIENTOS</b> <b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b> Espacios protegidos reg Parques urbanos Jardines Plazas <b>SOCIALES</b> Educativos Culturales Sanitarios Asistenciales Deportivos Recreativos Administrativos <b>SERVICIOS</b> <b>URBANOS</b> Suministro agua Alcantarillado Suministro energía eléctrica Alumbrado público Suministro telefónico Acceso rodado Aparcamientos	
	· INFRAESTRUCTURAS															
	Comunicaciones	23.216	RV	13,34	13,33	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU		
	Sociales															
	Energéticas															
	· EQUIPAMIENTOS															
	Zonas verdes y espacios libres															
	Sociales															
	· SERVICIOS															
	Urbanos															
Viv. públicas o de integ. Social	(1)	11.579	RMP	(1)	6,67											
Subtotal supramunicipales		23.216		13,34	20,00											
<b>• REDES GENERALES g</b>																
· INFRAESTRUCTURAS																
Comunicaciones		45.695	RV	25,26	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.			
Sociales																
Energéticas																
· EQUIPAMIENTOS																
Zonas verdes y espacios libres		34.789	ZV-3	20,00	20,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza			Según PGOU.			
Sociales		13.543	EQ-2 DOC/ASIS/DEP													
· SERVICIOS																
Urbanos		3.089	SE-P			Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU.			
Sistema General Exterior (Ampl. Cementerio)		13.927	SE (GAS-AGUA)													
		26.839	SE													
Subtotal generales		137.882		78,88	70,00											
<b>• REDES LOCALES l</b>																
· INFRAESTRUCTURAS																
Comunicaciones																
Sociales																
Energéticas																
· EQUIPAMIENTOS																
Espacios libres arbolados		27.782	ZV-3/4	15,92	>15,00	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU.			
Sociales																
· SERVICIOS																
Urbanos. Accesos Rodados.		31.387	RV	18,40		Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza	Ver ordenanza		Ver ordenanza	Según PGOU			
Aparcamientos																
Subtotal locales		59.169		34,32	30,00											
TOTAL REDES PÚBLICAS		220.267		126,54	120,00											



USOS LUCRATIVOS	Tipologías edificatorias														
		<ul style="list-style-type: none"> <li>INDUSTRIAL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conjuntos Integrados</li> </ul>	99.981	industria		54.841	5.000	55%	12ml/II plantas	25ml	5ml	4 ó 0/4ml	IN.1ª.E	822
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Escaparate</li> </ul>	78.088	industria		46.853	1.500	50%	12ml/II plantas	25ml	10ml	4 ó 0/4 ml	IN.2ª.E	703	AS/AP	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logística</li> </ul>	105.204	industria		47.342	5.000	45%	15ml/II plantas	40ml	20ml	10 ml	IN.L	710	AS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subtotal industrial</li> </ul>	283.273			149.035								2.235		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVICIOS DE EMPRESA</li> </ul>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subtotal Servicios Empresariales</li> </ul>	12.806	Terciario-comercial		9.605	1.000	40%	15ml/II plantas	25ml	15ml	5ml ó 0	SE	144	AS/AP	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVICIOS HOTELEROS</li> </ul>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subtotal Hotel</li> </ul>	4.485	Hostelera y restauración		4.485	4.000	40%	15ml/IV plantas	25ml	15ml	5 ó 0/5 ml	H	67	AS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVICIOS URBANOS</li> </ul>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subtotal Servicios Urbanos privados</li> </ul>	38.923	Aparcamiento		10.548	10.000	31%	12ml/I planta	30ml	20ml	10 ml	SE	158	AS	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.</li> </ul>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centros de Transformación.</li> </ul>	501				40		-			0,5 ml /0,5 ml	SE-2			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subtotal servicios</li> </ul>														
	TOTAL LUCRATIVOS	339.988			173.673								2.605		
	SUPERFICIES TOTALES	560.255			173.673								2.605		

## OBSERVACIONES VINCULANTES

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

La superficie de esta cesión en el Plan Parcial es de:  $173.679 \text{ m}^2 \times 6,67 \text{ m}^2/\text{100 m}^2 = 11.579 \text{ m}^2$

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

# **ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS**

## Anexos.

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

Conducto de abastecimiento y la Arteria Fundación Sur, de diámetros de 600 u 800 mm. En continuidad con el Sector 4 discurre de Este a oeste por la zona meridional del Sector 5.

Gaseoducto. Propiedad de ENAGAS transcurre paralelo prácticamente a la M-408, respetando sus servidumbres de seguridad, originan una banda de más de diez metros de ancho.

Líneas eléctricas. En sentido Noreste a Suroeste, el Sector es cruzado por dos líneas de alta tensión. Son de propiedades distintas, una de RTV y otra de Iberdrola, y sus tensiones nominales son respectivamente de 220 D/C y de 132 kv. El Sistema General exterior adscrito al sector, situado en la zona del cementerio, es cruzado de Suroeste a Noreste por la línea de alta tensión Aceca-Villaverde de 220 Kv D/C.

El resto de los tendidos eléctricos irán soterrados bajo viario.

M-506. Carretera que también se desdobra y se trazan vías de servicio de doble calzada. Planteamos una solución de paso entrelazado para dar acceso a la gasolinera existente al Norte del Sector.

M-408. Se va a duplicar la calzada y además se va a realizar una vía con dos carriles para dar acceso desde esta carretera a las propiedades privadas colindantes. Esto supone una reserva viaria aproximada de 10 metros en la parte meridional del Sector.

La vía de servicio no es tal, más bien su carácter es el de viario de borde, si fuese de vía de servicio como en el caso de la M-506, los accesos a parcelas privadas colindantes debería distar entre sí al menos 150 metros.

El viario común que se estructura con el Sector 5, debido a la topografía y a su enganche tanto con la M-408 en una rotonda, como con la M-506 con un enlace, nos obliga a elevarlo y a estudiar las rasantes y el terreno de talud suficiente.

**La empresa ARGEA CONSULTORES** han realizado varios sondeos y donde se han localizado posibles yacimientos son en la zona más suroriental del ámbito. Lugar donde la topografía conforma un montículo de suaves pendientes, anexo alas UE-12 a y c. Realizado el proyecto de actuación arqueológica, Patrimonio ha solicitado la realización de más sondeos donde los resultados han dado positivo.

Estas afecciones han sido consideradas en la Ordenación Propuesta, así como la localización de los Sistemas Generales y Conexiones Viarias determinadas en la Ficha del P.G.O.U. vigente, por lo que se entiende justificado y adaptado a las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos existentes y previstos.

# **ANEXO II.- VERIFICACIONES TÉCNICAS**

## **Anexo II.- Verificaciones Técnicas.**

Las verificaciones técnicas se incorporan a lo largo del proceso de tramitación del Plan con los diferentes escritos que se dirigen a las Compañías y Entidades cuyas redes y servicios son requeridos para la ejecución material del Sector.

De todo ello, se concluye que la verificación y adecuación correspondiente a los efectos del cumplimiento de la Ley 9/2001 se producirá a lo largo de la tramitación.

Estos trabajos constan fundamentalmente de las gestiones previas con compañías suministradoras y distintos organismos oficiales, cuya finalidad es principalmente la obtención de información suficiente para abordar el desarrollo completo del trabajo.

Recopilación de datos previos, necesarios para la Ordenación son los siguientes:

- Gestión ante el Canal de Isabel II para verificar el suministro de agua y la futura depuración.
- Gestión ante la Compañía Eléctrica en orden al futuro suministro y traslado de líneas.
- Gestión Telefónica para el suministro telefónico, y otros servicios de telecomunicaciones.
- Gestión ante la Compañía de Gas para el suministro de este servicio.
- Gestión ante el Consorcio de Transportes para garantizar las conexiones y ampliación del transporte público.

**Consortio de Transportes de Madrid**

C/ Sta. Engracia nº120

Tlf: 91-580-35-90

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

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

**EXPONE**

Que se va a llevar a cabo el desarrollo urbanístico del Sector 4 "Ampliación Mateu Cromo" del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Pinto y en la actualidad se están elaborando los documentos urbanísticos de la ordenación del ámbito.

**SOLICITA**

Hoja Informativa sobre el estado actual y previsiones futuras de la conexión y autonomía del sistema de transporte público en las proximidades del Sector 4 "Ampliación Mateu Cromo" para poder desarrollar los trabajos oportunos en el citado ámbito de estudio .

Se adjunta la documentación gráfica correspondiente:

-Plano de Situación

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

En Madrid a 13 de Octubre de 2003

  
Fdo.: D. JOSÉ MARÍA GÓMEZ DÍAZ



GAS NATURAL SDG,S.A.  
C/ REY PASTOR,32  
28914 LEGANÉS(MADRID).

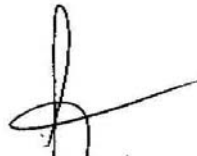
ATT. Ignacio Núñez Acosta

Madrid, 28 de Agosto de 2003.

Muy Sres. Nuestros:

Siguiendo el procedimiento habitual, les solicitamos viabilidad de suministro para el proyecto de red de gas a desarrollar en el Sector-4 "Ampliación Polígono Mateu-Cromo" del P.G. de Pinto (Madrid), según documentación gráfica que se adjunta, lo que no dudamos nos remitan a la mayor brevedad posible.

Sin más reciban un cordial saludo.



Fdo: Agustín Sánchez Guisado.  
Ingeniero Redactor.  
Tfno. 660.446.316



gasNatural SDG, S.A.  
DELEGACION MUNICIPAL MADRID  
Ignacio Núñez Acosta  
Gas natural SDG, S.A.  
Recibí



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

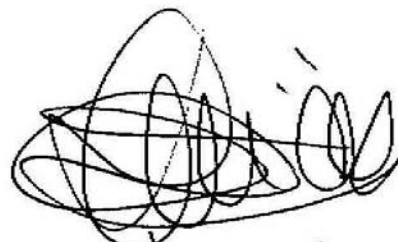
Madrid 28 de Agosto de 2003.

Muy Sres. Nuestros:

Siguiendo el procedimiento habitual, les solicitamos informe de viabilidad para el proyecto de canalización telefónica a desarrollar en el Sector 4 "Ampliación Polígono Mateu-Cromo" del P.G. de Pinto (Madrid), según documentación gráfica entregada, lo que no dudamos nos remitan a la mayor brevedad posible.

Sin más reciban un cordial saludo.

  
Fdo. Agustín Sánchez  
Ingeniero Redactor  
Tfno. 660446316

  
Tel. 89835

Ind.	Registro Inicial	Apertura Definitiva del Expediente	03.06.2003	03.05.2003	FT	PE	T20665

Sector 4 "Ampliación Haken - Croned"

**ANEXO III.- ESTUDIO  
CAPACIDAD HÍDRICA Y  
REDES DE SANEAMIENTO  
(CUMPLIMIENTO DEL  
DECRETO 170/98**

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

Documento adjunto.

# **ANEXO IV.- JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.**

## **Anexo IV.- Justificación del Sistema de Transporte Público.**

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

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

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

# **ANEXO V.- PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.**

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

Documento adjunto.



# **ANEXO VI.- ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO (CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999)**

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

Documento adjunto.

**ANEXO VII.- DELIMITACIÓN DE  
REDES GENERALES Y  
SUPRAMUNICIPALES (D.T. 7<sup>º</sup>  
DE LA LEY 9/2001).**

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

### Objeto y alcance de la delimitación.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento, dentro del ámbito del Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu Cromo" del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de Pinto, a la exigencia establecida en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La necesidad de llevar a cabo la elaboración y tramitación del presente Documento, surge como consecuencia del hecho de que el Plan General vigente en este término municipal no se encuentra adaptado a los preceptos que, dentro de la Ley 9/2001 regulan la delimitación de las redes públicas (art. 36) y, por tanto, ante la ausencia de planeamiento territorial que las concrete y/o planeamiento general adaptado que las determine, es necesario acudir a la previsión contenida en la Disposición Transitoria Séptima de dicho texto legal a fin de delimitar la localización, alcance y dimensión a las redes supramunicipales y generales integradas en el Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu Cromo" del Suelo Urbanizable Programado de Pinto.

Dicha concreción se limita al nivel de redes supramunicipales y generales puesto que las primeras han de venir delimitadas por el planeamiento supramunicipal y/o como determinaciones estructurantes del planeamiento general mientras que las redes locales constituyen determinaciones pormenorizadas propias del planeamiento de desarrollo, esto es, del Plan Parcial, documento que actualmente se tramita ante el Ayuntamiento de Pinto, uniéndose al presente Documento copia de la notificación del acuerdo municipal relativo a la Aprobación Inicial del Plan Parcial del ámbito.

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

Las reservas de suelo destinadas a redes públicas generales y supramunicipales exigidas en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con la edificabilidad máxima señalada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1. (173.679 m<sup>2</sup>), son las siguientes:

		Zonificación	m2 de cesión mínima según Ley 9/2001		
Redes Públicas	Redes Supramunicipales	Infraestructuras, equipamientos y servicios	173.679 m2cx13,34 m2s	23.157 m2s	
		Viviendas de promoc. pública	173.679 m2cx6,66 m2s	* 11.579 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>34.736 m2s</b>	
	Redes Generales	Infraestructuras	173.679 m2cx 20 m2s	34.736 m2s	
		Zonas verdes	173.679 m2cx 20 m2s	34.736 m2s	
		Equipamientos y servicios urbanos	173.679 m2cx 30 m2s	52.104 m2s	
		<b>Subtotal</b>		<b>121.575 m2s</b>	
	<b>Total Redes Públicas Supramunicipales y Generales</b>				<b>156.311 m2s</b>

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

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

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

En cuanto a las **Redes Supramunicipales**.

De acuerdo con la edificabilidad total ámbito, acreditada en el Plan Parcial en el punto 4.2.1., deben como mínimo reservarse suelos por un total de:  $(173.679\text{m}^2 \times 20 \text{ m}^2\text{s}/100 = 34.736 \text{ m}^2$  de Redes Supramunicipales).

De estas, un mínimo de 11.579 m<sup>2</sup>, deben destinarse a suelos para la localización de viviendas de promoción pública o de integración social y el resto, esto es, 23.157 m<sup>2</sup> a otro tipo de redes, ya sean de infraestructuras, zonas verdes, equipamientos, etc. El presente Documento concreta la monetarización de las viviendas de promoción pública por considerarse uso incompatible con el industrial y, el resto de redes supramunicipales destinadas a uso de REDES SUPRAMUNICIPALES DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (23.157 m<sup>2</sup>), hasta alcanzar el estándar de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos, se concreta en la zona que la Ficha del Plan General vigente delimitaba como Sistema General Interior al Sector, con la idea de concentrar dichas redes supramunicipales con las de los desarrollos futuros en la M-506 y M-408. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad y proximidad.

En cuanto a las **Redes Generales**:

De acuerdo con la edificabilidad total del ámbito, deben como mínimo reservarse 121.575 m<sup>2</sup>s de Redes Generales. Esta reserva está ampliamente cumplimentada mediante la cesión de una superficie total de 137.882 m<sup>2</sup>s con ese carácter. Dichas redes adecuan sus dimensiones y ubicación a los Sistemas Generales tanto interiores como exteriores adscritos al Sector ya definidos por el Plan General vigente, por lo que su consideración de interés para el conjunto del municipio queda plenamente acreditada.

Se caracterizan según su uso y destino en tres tipos:

- 1.- En cuanto a la red general de INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN (45.695 m<sup>2</sup>), que comprende las superficies de dominio público y uso público destinadas al tráfico rodado y peatonal.

Un sistema de red general viaria estructurante dentro del cuál podemos distinguir los siguientes: un viario estructurante con trazado Norte-Sur, dando continuidad al viario ya existente tanto de la M-506 y M-408 como un segundo viario interior que desarrolla el situado al este del sector con la UE-12a.

- 2.- En cuanto a la red general de EQUIPAMIENTOS, Y SERVICIOS URBANOS (58.400 m<sup>2</sup>), constituida por aquellas superficies calificadas en el Plan como terrenos de dominio público afectos a un servicio público y destinadas a la ubicación de equipamientos y dotaciones para dar respuesta a los nuevos desarrollos. Se distinguen tres zonas:

- a) La situada en la zona Noreste del Sector, destinada a uso de EQUIPAMIENTO SOCIAL, anexo a la dotación de la UE-12a, respetando la ubicación orientativa inicial contemplada en el Plan General vigente como Sistema General Interior (13.543 m<sup>2</sup>).
- b) Una segunda zona, fuera del sector, en el ámbito contemplado como Sistema General adscrito, se sitúa la reserva al Sur del Sector, destinada a uso de SERVICIOS URBANOS (26.839 m<sup>2</sup>) para la ampliación del cementerio municipal. Dicho carácter surge no sólo de su titularidad o destino, sino de su funcionalidad y dimensión.
- c) Una segunda zona de SERVICIOS URBANOS destinada a proteger las conducciones de infraestructuras existentes (13.927 m<sup>2</sup>s) y de aparcamientos a ambos lados en el viario interior de la red general de infraestructuras (4.990 m<sup>2</sup>)

- 3.- Por último, en cuanto a la red general de PARQUE LINEAL y JARDINES (34.789 m<sup>2</sup>), que comprenden las superficies destinadas en el Plan Parcial a terrenos de dominio y uso público de uso de parques, zonas de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimiento, se concreta de norte a sur, de forma escalonada, en el borde de la reserva general de red dotacional situada al Noreste del Sector, completando y dando continuidad a la zona verde del ámbito de la UE-12a.

Se acompaña Cuadro Resumen de Cesiones de Redes Generales y Supramunicipales del Ámbito S-4.

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

**CUADRO RESUMEN DE CESIONES DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES EN EL ÁMBITO SUR-4 "AMPLIACIÓN DE MATEU CROMO"**

PLAN PARCIAL	REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
	Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales			
DESGLOSE DE REDES	Parques Deportiv.	Parques y Jardines	Equipami. Sociales	Servicios Urbanos	Comunic.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios Urbanos	Viviendas Promoción Pública
Sector + S.G. Int.		34.789	13.543	17.016	45.695			23.216			
S.G. Ext.				26.839							
	34.789		57.398		45.695			23.216			
m2/100	20,00		33,62		25,26			13,34		6,66	
PARCIAL REDES	137.882							23.216			
<b>TOTAL REDES GENERALES + SUPRAMUNICIPALES: 161.098 m2s + 11.579 (*) = 172.677 (*)</b>											

(\*) Las redes de VIS se monetarizan.

## **Planos.**

- Plano 01 "Sistemas Generales Adscritos (P.G.O.U. vigente)" .....esc: 1/5.000
- Plano 02 "Función y Uso de las Redes" .....esc: 1/2500



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

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

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

# **DOCUMENTO II.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

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

### **1 Condiciones de ejecución del Plan.**

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

#### **1.1 Sistema de Actuación.**

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

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

#### **1.2 Cesiones obligatorias.**

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

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

#### **1.3 Proyectos de Urbanización.**

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

#### **1.4 Desarrollo de Planeamiento.**

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

## **1.5 Ejecución de las obras de urbanización.**

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

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

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

## **1.6 Plazos de ejecución de las obras.**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Plan de Etapas.

## **2 Ejercicio de la facultad de edificación.**

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

### **3 Proyecto de Urbanización.**

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

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

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

## 4 Plan de Etapas.

La ejecución del presente Plan Parcial Sector S-4 "Ampliación Polígono Mateu-Cromo " del Suelo Urbanizable se desarrolla en una única Etapa.

Se establecen los siguientes plazos mínimos:

- El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se presenta de forma simultánea al presente Documento, mediante la Solicitud de la Actuación Directa que acompaña al Plan Parcial.
- El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación cumplirá lo señalado en el Convenio aprobado.
- El Proyecto de Urbanización se presenta a tramitación conjuntamente con el presente Documento, en virtud de lo señalado por la Ley 9/2001.
- El plazo de terminación de las obras de urbanización será de 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, o del Proyecto de Reparcelación.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de 3 meses para realizar la recepción definitiva, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Cada licencia determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.



## 5 Evaluación Económica.

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se encuentra desarrollada en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan Parcial y es el siguiente:

### URBANIZACIÓN INTERIOR.

Presupuesto de Ejecución Material.

Demolición Mov. de tierra, medidas correctoras	11.079.453,54	54,9%
Red de Distribución de Agua	1.327.836,47	6,6%
Red de Saneamiento. Aguas Pluviales	1.528.872,94	7,6%
Red de Saneamiento. Aguas Residuales	1.156.003,09	5,7%
Alta Tensión, Soterramientos	1.040.087,12	5,1%
Red de Media Tensión	736.639,44	3,6%
Red de Baja Tensión	411.097,70	2,0%
Alumbrado Público	337.084,48	1,7%
Telefonía	445.272,16	2,2%
Jardinería	952.242,87	4,7%
Mobiliario Urbano	22.070,46	0,1
Red de Riego	538.117,67	2,7
Gas	320.441,48	1,6%
Seguridad y Salud	302.275,56	1,5%
<b>TOTAL</b>	<b>20.197.494,98</b>	<b>100,00%</b>

13% Gastos generales..... 2.625.674,35 €

6% Beneficio Industrial.....1.211.849,70 €

Gastos de Planeamiento y Gestión ..... 820.000,00 €

Total Gastos Urbanización ..... 24.888.019,03 €

16% I.V.A..... 3.982.083,04 €

**TOTAL ..... 28.870.102,07 €**

**OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO**

Costes de urbanización del Sistemas General exterior adscrito.....	30.000 (aprox.)€
Cargas urbanísticas complementarias .....	536.106 €
Coste de ejecución del 25% de la conexión de la M-506.....	1.000.000 €
<b>Total.....</b>	<b>1.566.106 €</b>

En Pinto, Noviembre de 2005

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n<sup>o</sup> 50.476/9.354

LA PROPIEDAD  
COMISIÓN GESTORA DEL  
SECTOR 4 "AMPLIACIÓN MATEU CROMO"

# **ANEXO.- CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO**

## **Anexo.- Convenio Urbanístico Suscrito.**



Ayuntamiento de Pinto

**CONVENIO URBANISTICO DEL S-4 "MATEU CROMO" DEL PLAN GENERAL DE PINTO.**

En PINTO (Madrid) a, 25 de Noviembre, de 2003

**REUNIDOS**

**De una parte: D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad, con DNI 2.093.971-M y vecino de PINTO.

**De otra: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> TERESA PASTOR VILLENA**, con DNI n<sup>o</sup> 53.136.461-K, **D. FRANCISCO CASTRO SAINERO**, con D.N.I. n<sup>o</sup> 221.521-P, mayores de edad , y con domicilio común a efectos de citaciones, notificaciones y requerimientos en C/ Buena Vista n<sup>o</sup> 4-6 de Pinto (Madrid).

**INTERVIENEN**

**D. ANTONIO FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**, en su calidad de Alcalde Presidente, representando al Ayuntamiento de Pinto.

Da Ma Teresa Pastor Villena y D. Francisco Castro Sainero, en su calidad de copresidentes de la Ponencia Ejecutiva de la **COMISION GESTORA S-4 "MATEU CROMO"** de Pinto, con C.I.F. n<sup>o</sup> 83.611.723-G y domicilio social en C/ Buena Vista n<sup>o</sup> 4-6 de Pinto (Madrid); constituida mediante Acta Notarial de Constitución otorgada el día 18 de marzo de 2003, ante el Notario de Pinto D. Miguel Rubio Otaño, bajo n<sup>o</sup> 1.101/2003. (Anexo n<sup>o</sup> 1). Modificada en escritura Notarial otorgada el 10 de Octubre de 2.003, Nr. 4.343/2003 del Protocolo del citado Notario (Anexo II)

Las facultades de actuación de los citados copresidentes, procede conforme al acuerdo Séptimo apartado B) de la escritura de modificación antes citada, aportándose al efecto la certificación de la Asamblea General de la Comisión Gestora, celebrada el 21 de los corrientes, en la que se adoptó acuerdo facultando a los comparecientes para la firma del presente Convenio (Anexo III)

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

REGISTRO ENT. LOCALES 01281152 NIF P-2811300-I



## EXPONEN

### I

Que, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se adoptó acuerdo de **Aprobación Definitiva** del Plan General de Pinto, el día 25 de Abril de 2002 y se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 260 de fecha 1 de Noviembre de 2002.

### II

Que, dentro del documento de Plan General, se encuentra al ámbito denominado Sector Sur 4 "Mateu Cromo", con una extensión superficial de 536.106 metros cuadrados (comprendiendo los Sistemas Generales exteriores adscritos), que clasifica el suelo comprendido por dicho ámbito de urbanizable con determinaciones de desarrollo y uso global industrial, siendo la iniciativa de planeamiento pública y el sistema de actuación el de expropiación. Se adjunta como Anexo nº IV, copia de las fichas resumen de ordenación y gestión y ficha de delimitación del ámbito.

### III

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

### IV

Que, de conformidad con lo recogido en el Acta de Constitución de la Comisión Gestora del Sector 4 "Mateu Cromo", así como de las diligencias de adhesión posteriores, recogidas en el propio Acta de Constitución y las Acta de Adhesión firmadas con fecha de 18 de Marzo 23 de abril, 10 y 12 de Junio de 2003, ante el Notario anteriormente citado, con números 1.101, 1.495, 1.529 y 1.677 de su protocolo, que se adjuntan como Anexo nº V, los constituyente de la COMISIÓN GESTORA, son propietarios de terrenos con una superficie de 431.709 metros cuadrados equivalente al 80,5267 % de la extensión total del sector, y siendo la finalidad de la constitución de dicha Comisión Gestora la realización de la ejecución del Sector 4 "Mateu Cromo", por el Sistema de Compensación a través de propuestas aceptables por el Ayuntamiento de Pinto, se encuentra debidamente acreditado la viabilidad de posibilitar el cambio de sistema de gestión del Sector referenciado.

### V

Teniendo presente el principio rector de la participación ciudadana en la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la facultad de la Administración en la elección del sistema de actuación, que ha de ser coherente con su política urbanística, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este ámbito, y que se han cumplido en tiempo y forma los plazos y obligaciones establecidas en el Protocolo de Intenciones firmado el pasado 4 de Abril de 2003,(Anexo VI) entendiéndose que la Comisión Gestora creada permite alcanzar los objetivos



Ayuntamiento de Pinto

previstos por la actuación, atendiendo a las necesidades colectivas que la Administración ha de satisfacer y estimados los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión, el Ayuntamiento de Pinto considera beneficioso para los intereses del municipio, el proceder al cambio de sistema de gestión de expropiación, establecido en el Plan General para el ámbito 8-4 "Mateu Cromo", por el de Compensación.

El "Protocolo de declaración de intenciones y cumplimiento de obligaciones para la posterior instrumentación de Convenio Urbanístico de cambio de Sistema de Actuación en el Sector S-4 del P. G.O.U. de Pinto", se ratificó por unanimidad en la Asamblea General de la Comisión Gestora celebrada el 29 de Abril de 2003, de la cual se acompaña certificación como Anexo nº VII Según exigía el texto del Protocolo y en virtud del acuerdo adoptado en la citada Asamblea General, se adjunta además como Anexo nº VII, la certificación del acuerdo adoptado en dicha Asamblea de la citada ratificación..

## VI

La ubicación física del Sector que nos ocupa, incardinada entre la Unidad de Ejecución Nr. 12-A,

y el Sector 5, ámbitos de nuevos desarrollos incluidos en la R.P.G.O.U., aconsejan por criterios económicos, ambientales y estructurales, la necesidad de establecer una coordinación simultánea de los instrumentos de desarrollo urbanístico que de coherencia y facilite la imagen final y funcionamiento práctico de los Sectores y U.E. citados, con resolución global de las infraestructuras generales como son viarios, conexión a carreteras, evacuación de aguas residuales y fluviales y suministro de agua y electricidad.

## VII

La instrumentalización del cambio de sistema de gestión se debe efectuar a través de un CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO que constituye el marco general de programación de las acciones, de las necesarias inversiones para el desarrollo y puesta en marcha del Sector y garantizará la coordinación con los ámbitos colindantes antes citados y la ejecución material del Sector 4 "Mateu Cromo" de Pinto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se suscribe el presente Convenio que se someterá a la tramitación prevista en el artículo 247, con sujeción general a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2ª de la citada Ley y se llevará a efecto por los intervinientes conforme a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- APLICACIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Los propietarios de terrenos situados en el ámbito S-4 "Mateu Cromo" del Plan General de Pinto, que suscriben este Convenio y representan el 80,5267 % de la superficie total, solicitan, y el

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P-2811300-I





Ayuntamiento de Pinto acepta, la elección del sistema de compensación para la ejecución del mencionado ámbito.

Por consiguiente, la iniciativa de planeamiento será privada, el Plan Parcial y demás instrumentos de desarrollo del ámbito S-4 "Mateu Cromo", se ejecutará por el sistema de compensación, dándose por cumplido los requisitos exigidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para la determinación del sistema de actuación, una vez sea ratificado el presente Convenio por el Pleno de esta Corporación.

### **SEGUNDA.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito de actuación estará constituido por los terrenos comprendidos dentro del Sector 4 "Mateu Cromo" del Plan General de Pinto, con una superficie total de 536.106 metros cuadrados de suelo, de los cuales 75.647 m<sup>2</sup>s se corresponden con sistemas generales exteriores adscritos al sector.

### **TERCERA.- SOLICITUD DE INICIATIVA PRIVADA.**

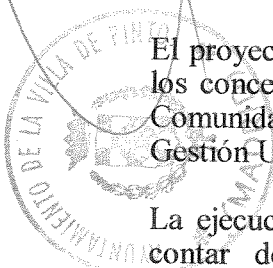
En el plazo de 3 meses desde la fecha de notificación de la aprobación definitiva del presente Convenio, la Comisión Gestora presentará ante el Ayuntamiento la solicitud de iniciativa privada, conforme a lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 9/2001.

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

Se presentará conjuntamente ante el Ayuntamiento de Pinto, el Plan Parcial del Sector que establezca el desarrollo y la ordenación pormenorizada, con el contenido sustantivo y documentación establecida en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, así como las determinaciones recogidas en la ficha de ordenación del Plan General de Pinto y las específicamente recogidas en este Convenio que deban ser reflejadas en dicho Plan Parcial. Se presentará así mismo, Proyecto de Urbanización del Sector y de sus Sistemas Generales, cuyo procedimiento de tramitación y aprobación será paralelo al del Plan Parcial, con independencia de que se puedan producir aplazamientos en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de darse cualesquiera de las circunstancias que motiven dicho aplazamiento de conformidad al Art. 107.3 d) de la referida Ley Autonómica.

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

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







Ayuntamiento de Pinto

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

#### **CUARTA.-OBLIGACION DE COORDINACIÓN Y PRESENTACIÓN SIMULTANEA DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE ESTE SECTOR CON EL SECTOR S-5**

De conformidad con lo razonado en el expositivo VI, los Sectores 4 y 5, siendo independientes dentro del documento de R.P.G.O.U. -lo que se hizo en razón de su tamaño y en aras de facilitar su gestión y desarrollo en el caso de acometerse finalmente por la iniciativa privada, equilibrando con ello las cargas y beneficio entre los sectores-, la autonomía que implica esa independencia, debe ser ponderada con la necesaria coordinación en el desarrollo simultáneo de ambos sectores, ello en aras de conseguir por un lado un claro ahorro de costes, por otro que determinadas infraestructuras deben acometerse por mitades, lo que conlleva que las mismas no podrían ser puestas en servicio hasta la conclusión de ambos sectores, y por último la necesidad de dar una imagen urbana final de calidad y funcionalidad que requiere este Ayuntamiento, que es totalmente compartido por los propietarios de suelo que configuran la Comisión Gestora firmante de este documento.

En aplicación y salvaguardia de los principios enunciados, y para garantizar dicha coordinación entre ambos sectores, las partes acuerdan en este acto las siguientes obligaciones:

A.-La Comisión Gestora del Sector 4 hará cuantas gestiones y diligencias sean necesarias ante los propietarios del suelo del Sector 5 a los efectos de que estos por medio de sus representantes legales, Comisión Gestora correspondiente con mayoría proporcional legal suficiente de suelo incluido en el mismo, proceda a firmar el correspondiente Convenio Urbanístico de cambio de sistema de gestión con el Ayuntamiento de Pinto, en el que con independencia de la propia autonomía de las partes allí intervinientes, se asuma por dicha Comisión Gestora los específicos enunciados del expositivo VI y los principios y obligaciones asumidas en esta estipulación.

B.- Se establece como condición suspensiva específica de la entrada en vigor del presente Convenio, la necesidad de haberse suscrito previamente el correspondiente Convenio Urbanístico de cambio de sistema de gestión con el Sector V. De forma y manera que, en virtud de dicha condición suspensiva no se cursará los trámites previstos en el artículo 247 de la Ley 9/2001 hasta que no se haya suscrito el correspondiente Convenio Urbanístico del Sector 5

C.- Suscritos inicialmente los respectivos Convenios Urbanísticos de los sectores 4 y 5, el Ayuntamiento de Pinto se compromete a la tramitación simultánea de los mismos a los pertinentes efectos de las resoluciones que procedieren tras el trámite legal.

D.- Cada Sector tendrá su propia Comisión Gestora, que desembocará en las correspondientes Juntas de Compensación de cada uno de ellos, así como se sus propios instrumentos de desarrollo urbanístico (planes parciales, proyecto de urbanización, reparcelación....) pero se asume desde estos momentos la necesidad de una instrumentación común y coetánea y a tales



Ayuntamiento de Pinto

efectos la Comisión Gestora aquí interviniente se obliga a realizar cuantas gestiones sean necesarias a los efectos de conseguir la coordinación técnica y jurídica de los equipos asesores de ambos sectores que permitan obtener el resultado deseado por el Ayuntamiento, en cuanto a la necesidad de la instrumentación común de los planes de desarrollo y su coordinación.

E.- Específicamente se obliga esta Comisión Gestora a presentar un plan de infraestructuras común para ambos sectores, con la imputación por su redacción y ejecución que conforme a su proporcionalidad y lo establecido en el P.G.O.U. le corresponda.

F.-El Ayuntamiento coadyuvará en la sincronización y cooperará en los términos que la normativa urbanística y administrativa sea de aplicación, al mantenimiento de la coordinación necesaria entre ambos sectores, facilitando en todo lo legalmente posible a su tramitación simultánea, dentro del respeto escrupuloso de los correspondientes iter de los respectivos instrumentos de desarrollo urbanístico de cada sector.

El incumplimiento de todo lo anterior recogido en esta estipulación, por causas imputables a la Comisión Gestora interviniente, y en su día a la correspondiente Junta de Compensación, conllevará la aplicación subsiguiente de lo establecido en el artículo 125 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, sirviendo dicho incumplimiento como causa de declaración de incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación asumidas voluntariamente en este Convenio Urbanístico en aplicación al artículo 246.3.h) de la citada Ley 9/2001

#### **QUINTA.- COMPONENTES DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE ESTA**

Tienen derecho a incorporarse a la gestión por el sistema de compensación la totalidad de los propietarios incluidos en el ámbito del Sector 4 y Sistemas Generales adscritos.

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

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

#### **SEXTA.- EMPRESAS URBANIZADORAS.**

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



Ayuntamiento de Pinto

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

### **SÉPTIMA.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DE ESTE SECTOR.-**

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

1.- En virtud del Protocolo de Intenciones firmado, y con la naturaleza jurídica y de conformidad con el artículo 246.3H, se abonará el canon de 1 euro por metro cuadrado (1 E/m<sup>2</sup>) de superficie bruta del Sector y Sistemas Generales adscritos, con el fin de que el Ayuntamiento lo destine a cubrir necesidades dotacionales de la población, pudiendo sugerir la Comisión Gestora, sin vinculación municipal, la finalidad específica de destino dotacional del mismo.

Siendo la superficie bruta del sector y sistemas generales adscritos de 536.106 metros cuadrados, conforme a lo recogido en la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación Urbana, la cantidad resultante es de 536.106 euros

2.- El Sector debe cumplir con todas las determinaciones señaladas por la ficha del PGOU para este Sector y, en particular, la de costear el 25 % de la ejecución del enlace con la M-506. Ambas partes convienen, que para una mejor gestión y adecuación de dichas obras, sea el Ayuntamiento el que sustituya a la Comisión Gestora y Junta de Compensación, en la redacción, gestión y tramitación de dichos Proyectos y obras ante la Consejería correspondiente, comprometiéndose la Comisión Gestora a avalar primero y abonar posteriormente, conforme requerimiento previo con 30 días de antelación que le efectúe el Ayuntamiento, una vez que haya sido aprobada la adjudicación del Proyecto (la que corresponda a ésta) y la adjudicación de la ejecución de obras (conforme al calendario de pagos y certificaciones de ejecución de la misma).

Se estima inicialmente que el coste de proyecto y ejecución material del previsto enlace de paso elevado sobre la carretera M-506 estará sobre los 4.000.000 euros, por lo que la obligación directa de pago de dichos costes, a este sector sería de 1.000.000 euros. Dicha cantidad queda sujeta al alza o a la baja conforme resulte de la correspondiente acreditación tras su ejecución, en la que se practicará la correspondiente liquidación.

El Ayuntamiento con independencia de los acuerdos que establezca con la Dirección General de Carreteras, se encargará de la redacción y ejecución del Proyecto de Infraestructura, y dará audiencia a la Junta de Compensación y determinará si existen suficientes garantías para que ésta se encargue de la ejecución de dicho proyecto mediante la redacción de un Convenio específico para tal efecto.

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

El presente Sector tiene imputados como Sistemas Generales adscritos los siguientes:

-Viario Principal compartido con el Sector-5 "Sur Industrial"

El nivel de urbanización será el exigido para estos viales en el P.G.O.U. vigente, con las determinaciones propias que señale el Proyecto de Urbanización.



-Sistema General Exterior, al norte del Nuevo Cementerio.

El nivel de urbanización se limitará a la entrega de los terrenos, desbrozados y explanados y a la ejecución del vallado de simple torsión, de cerramiento en todo su perímetro

4.- La Junta de Compensación completará la urbanización del viario definido como calle A en el plano nr. 5 del Proyecto de Urbanización, descrita como finca Nr. 4 en el plano 5 del Proyecto de reparcelación, ambos de la U.E.12-A del RPGOU, aprobados por este Ayuntamiento. Esta obligación se asume solidariamente con los propietarios de la UE-12ª, por cuanto por dicho viario se facilitará el entronque de tránsito y comunicación con la M-506 para el Sector, debiendo recoger el proyecto de urbanización del mismo su incardinación con dicho viario de la UE-12ª.

El Ayuntamiento por tanto, requerirá el correspondiente acuerdo entre la Junta del Sector 4 y la propiedad de la UE-12ª, de forma que se garantice la plena urbanización y ejecución de dicho viario, primando ante la Administración el carácter de obligación solidaria para los propietarios de los respectivos ámbitos urbanísticos.

#### **OCTAVA.- AVALES.**

La Junta de Compensación presentará avales y/o garantías de entidad de crédito o Compañías de Seguro radicados en España en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución por el importe del 10% del coste para implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización interior y perimetral y las recogidas en los puntos 2,3 y 4 de la estipulación anterior.

A los efectos de una estimación inicial de la cuantía mínima del aval a prestar, se señala que para el punto 2 de la estipulación anterior, se fija el 10% del total de los importes a entregar al Ayuntamiento de Pinto, lo que suma la cantidad de 100.000 euros; y el 10% de las obras de urbanización cuya ejecución se imputa directamente a la Junta de Compensación, no podrá ser menor a la cantidad de 1.166.752,2 euros.

Consecuentemente, el aval a presentar por la Junta de Compensación antes del inicio de las obras conforme al artículo 108 (ley 9/2001), será de 1.266.752,2 euros, o superior si así resultare de la aplicación del 10% del cálculo de las obras antes dichas y las resultantes del propio proyecto de urbanización que se apruebe. Dicho aval se podrá prestar desglosado en las cantidades indicadas en el párrafo anterior.

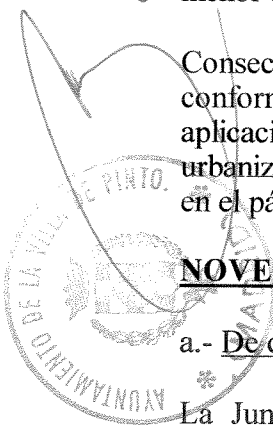
#### **NOVENA.- CESIONES DE SUELO.**

a.- De carácter municipal:

La Junta de Compensación procederá a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Pinto las superficies determinadas en la ficha del Sector incorporada en el P.G.O.U. determinando su localización preferente y vinculante, conforme se recoge en la misma, siendo todo ello recogido en el Plan Parcial que se presente, conforme al artículo 48.1d) de la Ley 9/2001

b.- De carácter supramunicipal:

Como señala el artículo 36.4 de la Ley 9/2001, el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento





general. No existiendo a la fecha en nuestra comunidad, un Plan General Territorial, se estima que las cesiones de suelo para las redes supramunicipales se obtendrán en la medida y zona que viene determinada en la ficha de planeamiento del Sector.

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

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

**DECIMA.- CESIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO.**

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

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

En cumplimiento de lo requerido en el citado precepto legal se ha procedido por el técnico competente a efectuar la valoración pertinente, que se anexa como parte inherente al presente convenio, y cuyo valor unitario es de 130 euros/m2suelo neto, la superficie final del suelo neto quedará definida en el correspondiente plan parcial del Sector que en su día se apruebe, documento que contendrá el coeficiente de edificabilidad que, en ningún caso podrá ser superior a 0,382 recogido en la ficha de planeamiento .

Consiguientemente, la cifra total del importe de monetarización, será el resultado de multiplicar el precio unitario citado por el resultante del 10% de suelo neto final que recoja el Plan Parcial que se apruebe definitivamente para este Sector, en cuyo momento se distribuirá la cantidad final resultante según el siguiente calendario de pagos.

- 25% .....el 2-1-2.005
- 25%.....el 2-4-2.005
- 25%.....el 2-7-2.005
- 25%.....el 2-10-2.005

En garantía del pago de la cantidad total y del calendario de pagos parciales establecido, la Junta de Compensación se obliga a presentar aval bancario ante este Ayuntamiento a la presentación

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P-2811300-I



Ayuntamiento de Pinto

del proyecto de reparcelación, obligación que los intervinientes aceptan como condición resolutoria directa del presente Convenio, por lo que la no aportación del citado aval por las cantidades debidas a la fecha de vencimiento de su presentación, implicará la resolución de este Convenio, así como la consiguiente denegación del proyecto de reparcelación.

### **UNDÉCIMA.-PROYECTO DE REPARCELACION.**

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

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

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

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

### **DUODÉCIMA.-EXPROPIACION DE TERRENOS NO INCORPORADOS**

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

### **DECIMOTERCERA.-LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

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

Para que el Ayuntamiento de Pinto otorgue licencias de construcción, simultánea con la urbanización, será preciso que se hubieren aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y se hubieren ejecutado al menos el 50% de las obras recogidas en aquel, y se presente por la Junta de Compensación para su aprobación municipal, el documento de "Normas para la ejecución simultánea de edificación durante la ejecución de la obra de urbanización del Sector". Todo ello sin perjuicio de las licencias y autorizaciones concurrente que hubiesen de solicitarse y con las garantías técnicas y económicas que la Administración municipal estime conveniente establecer para la correcta ejecución de las obras de urbanización.



**DECIMOCUARTA.-TRANSMISION DE LOS TERRENOS**

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

**DECIMOQUINTA.- FORMA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ECONOMICAS ASUMIDAS POR LA COMISION GESTORA EN ESTE CONVENIO.**

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

**1.- Pago del canon de 1 E/m2s bruto del sector :.....536.106 euros**  
(estipulación 7.1)

Vencimiento de pago, a los 30 días de la aprobación definitiva del Convenio

**2.- Coste de ejecución del 25% de la conexión de la M-506.....1.000.000euros**  
(estipulación 7.2)

Primer pago por el importe total del proyecto a la adjudicación de éste.

Costes de ejecución, a los 30 días notificaciones certificaciones de ejecución

**3.- Importe de la monetarización**

La cantidad final resultante se abonará conforme al calendario de pago definido en la estipulación 10º

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

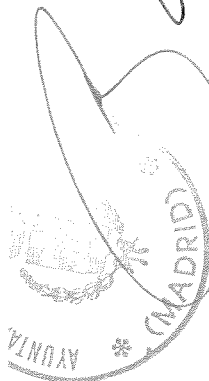
Con independencia de las facultades legales otorgadas al Ayuntamiento de Pinto establecidas en el arto 125 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, para formular la declaración de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes del convenio sistema de compensación, el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

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

**DECIMOSEXTA.-TRAMITACION DEL CONVENIO**

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

Nº REGISTRO ENT. LOCALES 01281132 NIF P-2811300-I



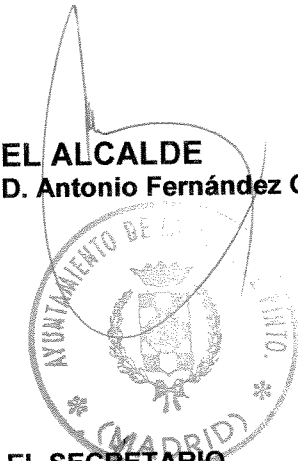


Ayuntamiento de Pinto

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

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

**EL ALCALDE**  
D. Antonio Fernández González



**EL SECRETARIO**

*[Handwritten signature]*

**LOS COPRESIDENTES**  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Pastor Villena

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**D. Francisco Castro Sainero**



# **DOCUMENTO III.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

## Documento III.- Planos de Ordenación Pormenorizada.

Plano nº 1	Situación y Emplazamiento.....	S/E
Plano nº 2	Catastral y Propiedades.....	esc: 1/2500
Plano nº 3	Delimitación, Topográfico y Estado Actual.....	esc: 1/2500
Plano nº 4	Ordenación Pormenorizada .....	esc: 1/2500
Anexo P-4	Ordenación conjunta con ámbitos colindantes .....	esc:1/2500
Plano nº 5	Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, Replanteo y Secciones Transversales Tipo .....	esc: 1/2500
Plano nº 6	Red Viaria .....	esc: 1/2500-1/200
Plano nº 7	Perfiles Longitudinales .....	esc: 1/2500-1/200
Plano nº 8	Esquema de Infraestructuras Red de Abastecimiento de Agua y Riego .....	esc: 1/2500
Plano nº 9	Esquema de infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Residuales.....	esc: 1/2500
Plano nº 10	Esquema de Infraestructuras Red de Saneamiento de Aguas Pluviales.....	esc: 1/2500
Plano nº 11	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Media Tensión.....	esc: 1/2500
Plano nº 12	Esquema de Infraestructuras Red de Energía Eléctrica. Baja Tensión.....	esc: 1/2500
Plano nº 13	Esquema de Infraestructuras Red de Telefonía.....	esc: 1/2500
Plano nº 14	Esquema de Infraestructuras Alumbrado Público.....	esc: 1/2500

Plano nº 15	Esquema de Infraestructuras. Red de Gas.....esc: 1/2500
Plano nº 16	Jardinería .....esc: 1/2500
Plano nº 17	Plan de Etapas (Organización de la Ejecución).....esc: 1/2500

En Pinto, Noviembre de 2005

**CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.**  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado nº 50.476/9.354

# **DOCUMENTO IV.- NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL**

# **Documento IV.- Normas Particulares del Plan Parcial.**

## **1 Generalidades.**

### **1.1 Objeto y fundamento de estas Normas.**

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

### **1.2 Contenido y régimen subsidiario.**

Su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan General de Pinto en el Sector S-4 "Ampliación de Mateu Cromo".

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

### **1.3 Ámbito de aplicación.**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-4 "Ampliación de Mateu Cromo" del Plan General de Pinto.

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

### **1.4 Competencias e interpretaciones.**

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

## **1.5 Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.**

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

## **1.6 Inspección.**

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

## **1.7 Régimen Jurídico.**

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

## **1.8 Vinculación de documentos.**

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

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

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

## **1.9 Terminología de conceptos.**

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

## 2 Régimen Urbanístico del Suelo.

### 2.1 División del suelo.

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

#### a) Redes Públicas.

- Infraestructuras de Comunicaciones y Aceras Rodadas.
- Parques, jardines y espacios libres arbolados.
- Equipamientos sociales.
- Servicios urbanos.

#### b) Zonas Lucrativas.

- Zonas Servicios Empresariales.
- Zona Industria Logística.
- Zona Industria en Escaparate.
- Zona Industria en Conjuntos Integrados
- Zona Hotelera.

### 2.2 Definición de calificaciones.

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

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

#### **A) REDES PÚBLICAS.**

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

#### 2.2.1 Red de infraestructuras de comunicaciones y accesos rodados.

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

### **2.2.2 Red de parques, jardines y espacios arbolados.**

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

### **2.2.3 Red de equipamiento y servicios.**

Son aquellas superficies que se califican en el Plan por corresponder a terrenos edificables de dominio público afectos a un servicio público y destinados a los diferentes equipamientos y dotaciones que demanda el nuevo desarrollo, caracterizándose en supramunicipal, general o local en el propio Plan, según su alcance.

### **2.2.4 Red de servicios urbanos.**

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a servicios urbanos del desarrollo programado.

#### **B) ZONAS LUCRATIVAS.**

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

### **2.2.5 Zona de Servicios Empresariales.**

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

### **2.2.6 Zona Industria Logística.**

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

### **2.2.7 Zona Industria en Escaparate.**

Corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de Industria Intensiva en tipología de nave pequeña aislada y pareada, con una marcada ubicación preferencial y de escaparate.



### **2.2.8 Zona 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.

### **2.2.9 Zona Hotelera.**

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

## **3 Normas de aplicación general.**

### **3.1 Normas generales de uso.**

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

### **3.2 Normas generales de urbanización.**

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

### **3.3 Normas generales de edificación.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se podrán disponer edificaciones, de carácter auxiliar, siempre que la superficie ocupada por las mismas no exceda del 10% de la ocupación permitida en la parcela; no computando edificabilidad aquellas que sean de carácter provisional..

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

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

Los elementos estructurales y/o de almacenamiento singular, afectos al normal funcionamiento de la actividad, no computarán a los efectos de la determinación de altura máxima.

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

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

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

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

### **3.4.6 Ajardinamientos.**

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

## **4 Condiciones Particulares de las redes y zona.**

### **4.1 Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones.**

#### **4.1.1 Ámbito de aplicación.**

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

#### **4.1.2 Carácter.**

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

#### **4.1.3 Condiciones de aplicación.**

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

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

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

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

#### **4.2.1 Ámbito.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación Pormenorizada como redes de parques y jardines y zonas libres arboladas, definidas en los apartados 4.1 y 5.2 de estas Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyen estos espacios y sobre las zonas interiores de las glorietas y medianas de las redes de comunicaciones.

### **4.2.2 Carácter.**

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

### **4.2.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Zonas Verdes del Plan General vigente, apartado 8.11 de sus Normas Urbanísticas, Grado ZV-3 de parque lineal ZV-4 Áreas ajardinadas.

### **4.2.4 Condiciones singulares.**

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

## **4.3 Condiciones Particulares de las Redes de Equipamientos.**

### **4.3.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación como zonas de equipamiento sociales definidos en el apartado 3 de estas Normas.

### **4.3.2 Carácter.**

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001 y se destinan a los usos que pormenoriza el Cuadro Resumen de Características del Plan Parcial.

### **4.3.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de Equipamiento de Ensanche EQ-2 del Plan General vigente en las redes de equipamiento social con la excepcionalidad de poder alcanzar el 100% de la ocupación siempre que se justifique debidamente por el interés público de la actuación. Así mismo, se permitirá alcanzar la máxima edificabilidad prevista en la Ordenanza EQ de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la altura máxima de 3 plantas y 14 m. de cornisa.

## **4.4 Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos.**

### **4.4.1 Ámbito.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación como zonas de servicios urbanos definidas en el apartado 5.2 de estas Normas.

### **4.4.2 Carácter.**

Las redes de servicios urbanos corresponden a superficies de dominio público afectos a un servicio público, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo urbano.

### **4.4.3 Condiciones de aplicación.**

Será de aplicación en estas redes la Ordenanza de las Zonas de Servicios de Infraestructuras Grado SE-2 del Plan General vigente, apartado 8.12 de las Normas Urbanísticas Grado SE-2.

## **4.5 Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Conjuntos Integrados**

### **4.5.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P-04 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.5.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las áreas con edificaciones predominantemente aisladas, adosadas o pareadas destinadas a actividades de almacén, taller o industria de transformación.

Instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamiento dentro de la misma parcela.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Ordenación pormenorizada P-04

### 4.5.3 Condiciones de la parcela.

#### Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m<sup>2</sup> de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

#### Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 25 m.

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

#### Longitud máxima de edificación.

La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 200 m.

### 4.5.4 Condiciones volumétricas

#### Alineaciones y rasantes.

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

La anchura de accesos para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes será igual o inferior a la mitad del frente de parcela.

#### Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Industria en Conjunto Integrado	5	4 ó 0*	4

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

#### Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es 55%

#### Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,54851 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 12 ml (1 a 2 plantas).

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

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

**Altura libre de plantas.**

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

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

**4.5.5 Condiciones de Usos**a) Usos principales

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías.

b) Usos compatibles

Servicios de uso comercial mayorista y minorista hasta un máximo del 30%\* de la edificabilidad.

Equipamiento comercial de hostelería en una porción de superficie edificable máxima del 25%\*.

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

c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 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 no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Servicios de uso terciario, y servicios de uso comercial cuando esté ligado al proceso productivo que se realiza en la parcela.

d) Usos prohibidos

Todos aquellos relacionados con las industrias peligrosas y nocivas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

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

e) Aparcamientos.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto y en su caso, la Ley 9/2001.

#### **4.5.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 7.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto, que dice *“En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc... debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.*

*Las cubiertas podrán ser planas.*

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

#### **4.5.7 Condiciones Singulares**

En cuanto a las condiciones de diseño – configuración del conjunto y condiciones de acceso-, se remitirá a las Condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el Artículo 8.2. del Plan general de Pinto. Se permitirán cuando la superficie de la porción privativa no sea inferior a 150m<sup>2</sup>.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño de materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

## **4.6 Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Escaparate**

### **4.6.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P-04 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.6.2 Carácter de zona.**

Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de menor tamaño capaces de alojar edificaciones aisladas o pareadas, con una marcada ubicación preferente.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Ordenación pormenorizada P-04.

### **4.6.3 Condiciones de la parcela.**

#### **Tamaño de parcela.**

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 1.500 m<sup>2</sup>

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m<sup>2</sup> de tamaño mínimo por nave, regulándose el conjunto por el Régimen de División Horizontal.

Se considera la posibilidad de edificar varias naves, pudiéndose construir en su interior contenedores separados, como mínimo, 4 m. entre ellos y respetando el resto de las condiciones volumétricas fijadas.

#### **Frente mínimo.**

El frente mínimo de parcela será de 25 m.

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

#### **Longitud máxima de edificación.**

La longitud máxima de fachada de edificaciones pareadas no podrá ser superior en cada frente a 60 m.

#### 4.6.4 Condiciones volumétricas

##### Alineaciones y rasantes.

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

La anchura de accesos para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes será igual o inferior a la mitad del frente de parcela.

##### Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Industria en Escaparate	10	4 ó 0*	4

\* La tipología pareada deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

##### Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es 50%

##### Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

##### Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 12 ml (1 a 2 plantas)

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

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

##### Altura libre de plantas.

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

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

## 4.6.5 Condiciones de Usos

### a) Usos principales

Uso Industrial, permitido en todas sus categorías.

### b) Usos compatibles

Servicios de uso comercial mayorista, minorista y equipamiento comercial de hostelería, hasta un máximo del 30% de la edificabilidad.

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

### c) Usos complementarios

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 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 no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Servicios de uso terciario y servicios de uso comercial cuando esté ligado al proceso productivo que se realiza en la parcela.

### d) Usos prohibidos

Todos aquellos relacionados con las industrias peligrosas y nocivas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

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

### e) Aparcamientos.

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto y en su caso, la Ley 9/2001.

## 4.6.6 Condiciones Estéticas.

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 7.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto, que dice *“En las zonas industriales se cuidará al máximo las condiciones estéticas, quedando prohibidos materiales de baja calidad en fachadas, como uralitas, fibrocementos, chapas sin lacar, bloques no decorativos, ladrillos toscos, etc... debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.*

*Las cubiertas podrán ser planas.*

### **4.6.7 Condiciones Singulares**

Se permitirán los Proyectos Unitarios en zonas que ocupen la totalidad del ancho de las manzanas. Ahora bien al estar las parcelas unitarias fraccionadas en la mayoría de los casos por varias propiedades, debería ser necesaria la presentación de un proyecto de definición de volúmenes y diseño de la edificación que recoja la volumetría, alineación y aspecto exterior de las edificaciones a construir en el conjunto de propiedades que conforman el frente de manzana.

El proyecto podrá consistir en un documento gráfico con planta, alzado y sección que defina el volumen, alineación y aspecto exterior de la edificación. Caso de no alcanzarse la conformidad entre la totalidad de los propietarios para la presentación de este proyecto, podrá presentarse total o parcialmente respecto al conjunto, siendo el primero presentado el que fije las directrices de diseño de materiales que apruebe el Ayuntamiento condicionando los siguientes proyectos.

## **4.7 Condiciones Particulares de la Zona de Industria Logística**

### **4.7.1 Ámbito de aplicación.**

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

### **4.7.2 Carácter de zona.**

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

### **4.7.3 Condiciones de la parcela.**

#### **Tamaño de parcela.**

El tamaño mínimo de parcela edificable será 5.000m<sup>2</sup>

#### **Frente mínimo.**

El frente mínimo de parcela será de: 40 ml

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

#### **4.7.4. Condiciones volumétricas**

##### **Alineaciones y rasantes.**

La Industria Logística requiere un espacio frontal para muelle de carga y descarga imprescindible de dimensión mínima de 20 ml.

##### **Retranqueos.**

Los retranqueos mínimos establecidos serán: 20 ml a frente y 10 ml a linderos y al fondo

##### **Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de parcela en obras de nueva planta o ampliación será: 45% de la parcela neta.

##### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de nueva planta y ampliación será: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Altura máxima de la edificación.**

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

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

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

##### **Altura libre de plantas.**

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

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

## **4.7.5. Condiciones de Usos**

### **a) Usos principales:**

Usos de Industria almacén.

### **b) Usos compatibles:**

Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial en todas sus categorías, hasta un máximo del 30% de la edificabilidad.

Resto de usos industriales salvo los prohibidos.

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

### **c) Usos complementarios:**

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.000 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 no sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

### **d) Usos prohibidos:**

Todos aquellos relacionados con las industrias peligrosas y nocivas (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

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

### **e) Aparcamientos:**

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto y en su caso, la Ley 9/2001.

## **4.7.6 Condiciones Estéticas.**

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 7.7. del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Pinto.

## **4.8 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Empresariales.**

### **4.8.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P-04 de Ordenación Pormenorizada como tales.



## **4.8.2 Carácter de zona.**

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

## **4.8.3 Condiciones de la parcela.**

**Tamaño mínimo de la parcela edificable será de:** 1.000 m<sup>2</sup>

**Frente mínimo de la parcela será de:** 25 m

## **4.8.4. Condiciones volumétricas**

### **Alineaciones y rasantes.**

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

### **Retranqueos mínimos a lindero:**

El retranqueo mínimo a frente de parcela será de 15 m.

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

### **Ocupación máxima de parcela:**

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será de 40%.

### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será: 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 m.

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

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

### **Altura libre de plantas.**

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

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

### **4.8.5. Condiciones de Usos**

#### **a) Usos principales:**

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

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

#### **b) Usos compatibles:**

Los usos de equipamiento dotacional y comercial, menos el equipamiento comercial de hostelería.

#### **c) Usos complementarios:**

El equipamiento comercial de hostelería.

#### **d) Usos prohibidos:**

El resto

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

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

### **4.8.6 Condiciones Estéticas.**

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

## **4.9 Condiciones Particulares de la Zona de Servicios Urbanos**

### **4.9.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P-04 de Ordenación Pormenorizada como tales.

### **4.9.2 Carácter de zona.**

Corresponde a aquellos aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte sobre rasante, que no están vinculados a los usos del resto de las parcelas, y se destina al aparcamiento de vehículos externos a la parcela.

### **4.9.3 Condiciones de la parcela.**

Tamaño mínimo de parcela: 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **4.9.4. Condiciones volumétricas**

##### **Alineaciones y rasantes.**

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

**Ocupación máxima de parcela:** 31% de parcela neta

##### **Superficie máxima construible.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será: 0,271 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 12 m.

El número de plantas será resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

#### **4.9.5. Condiciones de Usos**

##### **a) Usos principales**

Parking público

Aparcamientos de transportes.

##### **b) Usos compatibles**

Aparcamientos de transportes en la Categoría 2<sup>a</sup>.

##### **c) Usos complementarios**

El uso para guarda de las instalaciones y de vigilancia siempre que no supere la superficie construida de 60 m<sup>2</sup>.

##### **d) Usos Prohibidos**

El resto.

#### **4.9.6 Condiciones Estéticas.**

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

#### **4.9.7. Condiciones Singulares**

La zona calificada como Servicios Urbanos privados se encuentra afecta a la línea de alta tensión que la cruza, así como la conducción del Emisor de Parla y los sondeos positivos de restos arqueológicos afectos al Área B. Por tanto, se deberá tener en cuenta los informes emitidos por el Departamento de Patrimonio de la Conserjería de Cultura y Deportes, así

como por las servidumbres de paso y bandas de seguridad, consecuencia de las infraestructuras que cruzan el lugar para establecer la posición de la edificación dentro de la parcela.

El suelo calificado con esta norma zonal es un montículo de suaves pendientes, y se recomienda para absorber la diferencia de nivel y al mismo tiempo, no alterar la capa vegetal que protege los restos, rellenar con tierra y asfaltar una vez alcanzada la cota rasante de 619 m de la rotonda del fondo de saco. Posiblemente pueda compensarse el aporte de tierra dentro del propio sector.

## **4.10 Condiciones Particulares de la Zona Hostelera**

### **4.10.1 Ámbito de aplicación.**

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

### **4.10.2 Carácter de zona.**

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

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

El Tamaño mínimo de la parcela edificable será de: 4.000 m<sup>2</sup>

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

### **4.10.4. Condiciones volumétricas**

El retranqueo mínimo a la calle: 15 ml

Los retranqueos mínimos a linderos y fondo: 5 ml

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será de: 40%

La superficie máxima construible:.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será: 15 m y/o cuatro plantas.

#### **4.10.5. Condiciones de Usos**

##### **a) Usos principales**

Equipamiento comercial de hostelería.

##### **b) Usos complementarios**

Equipamientos comerciales recreativos de relación, de juegos y de tipo social.

##### **c) Usos prohibidos**

El resto.

##### **d) Aparcamientos**

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

#### **4.10.6 Condiciones Estéticas.**

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

En Pinto, Noviembre de 2005

CREATGEO AGRUPADOS ESTUDIOS TÉCNICOS, S.L.  
D<sup>a</sup> Margarita Álvarez Laorga  
Colegiado n<sup>o</sup> 50.476/9.354

LA PROPIEDAD  
COMISIÓN GESTORA SECTOR S-4