

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79**PINTO**

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente y una vez cumplidas las condiciones establecidas en el punto segundo del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada con fecha 26 de noviembre de 2009, se hace público que en el mencionado Pleno, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 10 “La Mechina”, de esta localidad, acordando igualmente la publicación de sus ordenanzas.

NORMAS URBANÍSTICAS-ORDENANZAS REGULADORAS

1. Generalidades

1.1. Objeto y fundamento de estas normas: de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo 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-10 “La Mechina”.

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-10 “La Mechina” 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 solo 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 comunicación.
- Espacios libres arbolados.
- Servicios urbanos de accesos rodados.
- Servicios urbanos de infraestructuras.

b) *Zonas lucrativas:*

- Zona de Actividades Económicas Escaparate.
- Zona de Actividades Económicas Conjuntos Integrados.
- Zona de Actividades Económicas Parque de Medianas.
- Zona Industria Logística.
- Zona Hotelera.
- Zona de Aparcamiento Privado.
- Zona Estación de Servicio.
- Zona Servicios de Infraestructuras.

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 espacios libres arbolados: comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de áreas ajardinadas, según su carácter general o local.
- 2.2.3. Red de servicios urbanos accesos rodados: corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos destinados a servicios urbanos de accesos rodados del sector.
- 2.2.4. Red de servicios urbanos de infraestructuras: corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos destinados a servicios urbanos de infraestructuras para el correcto funcionamiento del sector.

b) *Zonas lucrativas:*

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

- 2.2.5. Zona Actividades Económicas Escaparate: corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas a usos comerciales, con una marcada ubicación preferente al escaparate.
- 2.2.6. Zona Actividades Económicas Conjuntos Integrados: corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a los usos terciario-comerciales e industriales, en tipología de conjuntos integrados que recoge el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.
- 2.2.7. Zona Actividades Económicas Parque de Medianas: corresponden a aquellas edificaciones abiertas y predominantemente aisladas o adosadas

que se destinan a actividades económicas ligadas preferentemente a los usos terciario-comerciales e industriales.

- 2.2.8. Zona Industria Logística: corresponde a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de industria extensiva en tipología de nave exenta.
- 2.2.9. Zona Hotelera: corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso hotelero y de restauración.
- 2.2.10. Zona de Aparcamiento Privado: corresponden a superficies y edificaciones auxiliares destinadas a aparcamientos que se realizan a modo de grandes estacionamientos de vehículos de transporte.
- 2.2.11. Zona Estación de Servicio: corresponden a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta de gasolinas y gasóleos para automoción.
- 2.2.12. Zona de Servicios de Infraestructura: corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales.

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 6.º 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 4.º 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 5.º 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 7.º 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 5.º 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 señalizarán 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 esta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

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

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

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. Esta excepcionalidad permitida de rebasar la altura máxima fijada no podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza en uso.

- 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 esta.

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.

- 3.4.7. Condiciones singulares: la altura libre a la que se refieren las ordenanzas es la definida en el Plan General de Ordenación Urbana como distancia entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo, excepto cuando se indique que es “libre de obstáculos”, es decir, será la medida hasta cualquier conducción o instalación.

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

3.5. Normas generales de protección del medio ambiente: las presentes determinaciones se incorporan a raíz del informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica y los resultados del anexo VI (Estudio de impacto acústico).

- 3.5.1. Medidas correctoras y preventivas de protección acústica: de acuerdo con el estudio acústico del presente Plan Parcial y el informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental, se deberán ejecutar pantallas acústicas de una altura de 4 metros y una longitud aproximada de 933 metros, en el frente de la autovía A-4, conforme se indica en la planimetría del anexo VI (Estudio de impacto acústico del presente Plan Parcial).

Además, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que, aunque no serán de obligado cumplimiento, si se tienen en cuenta, mejorarán la situación acústica en el interior del sector:

- La velocidad máxima de los vehículos permitida para el conjunto de los viales que discurrirán por el futuro Sector, se limitará hasta un máximo de 50 kilómetros/hora.
- Se controlará de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas de las diferentes empresas.
- Se establecerá, si procede, en función del tipo de actividad que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores al permitido por la legislación vigente.

- 3.5.2. Medidas generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable:

- a) Optimización de los sistemas de abastecimiento de agua:
- Calibración frecuente de los medidores volumétricos.
 - Instalación de un programa de mantenimiento preventivo que incluya detección de fugas en las operaciones que usan agua, como inodoros y grifos.

- Optimización de los procesos individuales y del equipo en las principales áreas de consumo de agua.
- b) Dispositivos para ahorrar agua. Existen sugerencias de varias instituciones nacionales e internacionales para fomentar el ahorro del agua entre los usuarios. Entre los dispositivos que pueden considerarse destacan los siguientes:
 - Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
 - Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etcétera, pueden adaptarse con restrictores de flujo.
 - Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.
- c) Cambios en los hábitos de uso del agua de la población:
 - Revisar que estén totalmente cerradas las llaves de grifos y que no queden abiertas innecesariamente.
 - Utilización de la ducha con preferencia al baño.
 - Informar al personal de mantenimiento correspondiente sobre cualquier fuga o fallo en los inodoros, grifos y demás.
 - Aislar las tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el tiempo en que se deja correr el agua hasta que se pone caliente.
 - Ajustar el riego de jardines a calendarios y horarios con baja evaporación en el día.
 - Reutilización de las aguas residuales depuradas para el riego de parques y jardines de ámbito municipal.
 - Utilización de técnicas de riego por goteo y microaspersión frente a la utilización de la manguera.
 - Optimización de los sistemas de depuración para incrementar el volumen de aguas depuradas.
- d) Espacios libres arbolados: en todas estas zonas se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
Se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:
 - Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
 - Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

La aplicación de estas medidas se deberá realizar durante la fase de ocupación.

4. Condiciones particulares de las redes y zonas

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 el apartado 2.2.1 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 espacios libres arbolados.
- 4.2.1. **Ámbito:** esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano 4 de ordenación pormenorizada como redes de espacios libres arbolados, definidas en el apartado 2.2.2 de estas Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyen estos espacios.
- 4.2.2. **Carácter:** las de espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de ajardinamiento, sin posibilidad de implementar actividades de servicios, deportivo ni recreativo.
- 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 Áreas ajardinadas.
Se establece como complementario el uso de servicios de infraestructuras.
Se permitirá el uso de zona verde, subtipo 2.6. Verde de Protección en las zonas acústicamente sensibles.
- 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.
Se permitirá el paso de canalizaciones para infraestructuras por esta zona.
- 4.3. Condiciones particulares de la red de servicios urbanos accesos rodados.
- 4.3.1. **Ámbito:** estas condiciones particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano P04 de ordenación pormenorizada como zonas de servicios urbanos accesos rodados.
- 4.3.2. **Carácter:** las redes de servicios urbanos accesos rodados corresponden a superficies de uso de espacios libres de red viaria, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo y la conexión urbana.
- 4.3.3. **Condiciones de aplicación:** será de aplicación en estas redes la ordenanza de la red viaria del Plan General vigente, apartado 8.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.
- 4.4. Condiciones particulares de la red de servicios urbanos de infraestructuras.
- 4.4.1. **Ámbito:** estas condiciones particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de ordenación pormenorizada como zonas de servicios urbanos de Infraestructuras definidas en el apartado 2.2.4 de estas Normas y grafíados en el plano P4 de ordenación.
- 4.4.2. **Carácter:** las redes de servicios urbanos de infraestructuras corresponden a superficies de uso de servicios de infraestructuras, 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 Servicios en su Grado SE-2, servicios de infraestructuras del Plan General vigente, apartado 8.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.
- 4.5. Condiciones particulares de la zona de actividades económicas.
- 4.5.1. **Ámbito de aplicación:** esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de ordenación pormenorizada como tales.
- 4.5.2. **Carácter de zona:** corresponde a las zonas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas destinadas principalmente a servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial.
- 4.5.3. **Grados:**
Grado 1.º Conjunto integrado: corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamiento dentro de la misma parcela.
Grado 2.º Parque de medianas: instalaciones sobre parcela de tamaño medio que pueden compartir elementos comunes y aparcamiento dentro de la misma parcela.
Grado 3.º Escaparate: corresponde a las instalaciones sobre parcelas de menor tamaño capaces de alojar edificaciones aisladas, pareadas o adosadas a linderos.

4.5.4. Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela: el tamaño de parcela edificable será como mínimo para cada grado de:

m ² TAMAÑO DE PARCELA	
Identificación	Mínimo
Grado 1.º Conjunto Integrado	5.000
Grado 2.º Parque de Medianas	5.000
Grado 3.º Escaparate	1.500

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 metros cuadrados 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 metros entre ellos, y 2 metros a lindero privativo, si no existe adosamiento, y respetando el resto de las condiciones volumétricas fijadas.

Frente mínimo: el frente mínimo de parcela será de 25 metros para el grado 1.º, y de 20 metros para los grados 2.º y 3.º.

En todos los casos la anchura de los accesos, para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes, será igual o inferior a un 25 por 100 del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia.

Los accesos, en el caso de existir tipología de conjunto integrado, será común a todas las naves, no pudiéndose realizar accesos para parte de ellas en exclusiva.

Longitud máxima de edificación: La longitud máxima de fachada de edificaciones adosadas no podrá ser superior en cada frente a 120 metros.

4.5.5. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes: las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Retranqueos: los retranqueos mínimos establecidos para cada grado serán:

Identificación	Frente	Linderos	Fondo
Grado 1.º Conjunto Integrado	5	4 ó 0* ml	4
Grado 2.º Parque de Medianas	10	5 ó 0* ml	5
Grado 3.º Escaparate	5	4 ó 0** ml	4

* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo explícito de los colindantes.

** En el caso del grado 3.º Escaparate, si la parcela cuenta con división horizontal (tipología de conjunto integrado), el adosamiento de las edificaciones de las fincas privativas es obligatorio. En cualquier otro caso para este grado, se permite exclusivamente la tipología aislada y pareada con acuerdo explícito del colindante.

Ocupación máxima de parcela: la ocupación máxima de la parcela en obras de nueva planta o ampliación será:

OCUPACIÓN MÁXIMA	
Grado 1º Conjunto Integrado	60 %
Grado 2º Parque de Medianas	50 %
Grado 3º Escaparate	60 %

Superficie máxima construible: la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
Grado 1.º Conjunto Integrado	0,64 m ² /m ²
Grado 2.º Parque de Medianas	0,54 m ² /m ²
Grado 3.º Escaparate	0,60 m ² /m ²

Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será:

ALTURA MÁXIMA	
Grado 1.º y 3.º	12 ml (2 plantas)
Grado 2.º	15 ml (4 plantas)

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo. 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 metros en las áreas administrativas y de servicio.
- 3,50 metros libres de obstáculos en las áreas de uso industrial.

4.5.6. Condiciones de usos:

- a) Usos principales: servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial en todas sus categorías.
- b) Usos compatibles: uso industrial, permitido en todas sus categorías, hasta un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad exclusivamente para los grados 1.º y 2.º.
El porcentaje de edificabilidad aplicado es sobre la edificabilidad máxima de la norma particular de zona, y no además de esta.
- 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 metros cuadrados, y la superficie construida destinada a usos de actividades económicas no sea superior a 1.000 metros cuadrados.
Almacenaje y todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.
- d) Usos prohibidos: 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 para el uso principal correspondiente; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

- 4.5.7. Condiciones estéticas: 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.
Será obligatorio realizar el cerramiento completo de la parcela con el fin de evitar desvirtuar la tipología de conjunto integrado.
En los bloques de edificaciones adosadas se tratará de, en la medida de lo posible, guardar una homogeneidad estética y compositiva.
Las cubiertas podrán ser planas.

- 4.5.8. Condiciones singulares: para todos los grados, se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150 metros cuadrados, conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el artículo 8.2 del Plan General de Pinto.

No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para justificar alineaciones y volumetría ya que el presente Plan Parcial marca las mismas.

No se permiten los fondos de saco en las calles particulares de uso común de los conjuntos.

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Asimismo, el proyecto de edificación deberá crear una red contraincendios propia e independiente de la de la urbanización que incluya bocas de incendio equipadas en estos patios.

Las parcelas deberán recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

Tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

4.6. Condiciones particulares de la zona de industria logística.

4.6.1. **Ámbito de aplicación:** esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

4.6.2. **Carácter de zona:** corresponde a las zonas con edificaciones preferentemente abiertas y aisladas, aunque se permite el adosamiento, destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos.

4.6.3. Condiciones de la parcela.

Tamaño de parcela: el tamaño mínimo de parcela edificable será 5.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: el frente mínimo de parcela será de 40 metros lineales.

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

4.6.4. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes: la industria logística requiere un espacio frontal para muelle de carga y descarga imprescindible de dimensión mínima de 10 metros lineales, a partir del cual podrá ser la parcela ocupada por edificación, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

La anchura de los accesos, para evitar la desaparición generalizada de las aceras y las bandas de aparcamiento en los frentes, será igual o inferior a un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia.

Retranqueos: los retranqueos mínimos establecidos serán 10 metros lineales a frente, 5 metros lineales a linderos (cuando no exista adosamiento) y al fondo, de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

Ocupación máxima de parcela: la ocupación máxima de parcela neta será del 57 por 100.

Superficie máxima construible: la edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,56637 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 metros lineales, permitiéndose el desarrollo en 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, no supondrá un aumento de edificabilidad ni del número de plantas, que serán 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 metros en las áreas administrativas y de servicio.
- 3,50 metros libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

4.6.5. Condiciones de usos:

- a) Usos principales: usos de industria almacén.
- b) Usos compatibles: el resto de usos industriales, salvo los prohibidos. Los servicios de uso terciario, comercial y el equipamiento comercial (el equipamiento comercial de hostelería y el equipamiento comercial recreativo de relación, tendrán un máximo de superficie edificable del 25 por 100). El porcentaje de edificabilidad aplicado es sobre la edificabilidad máxima de la norma particular de zona, y no además de esta.
- 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 metros cuadrados, y la superficie construida destinada a usos industriales no sea superior a 1.000 metros cuadrados. Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.
- d) Usos prohibidos: el uso equipamiento sanitario se prohíbe en todos los casos, a excepción de los servicios médicos de la propia empresa.
- e) Aparcamiento: se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso industrial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

4.6.6. Condiciones estéticas: serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el capítulo 8, punto 8.7.7, del Documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

En los bloques de edificaciones adosadas se tratará de, en la medida de lo posible, guardar una homogeneidad estética y compositiva.

4.6.7. Condiciones singulares: se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150 metros cuadrados, conforme a las determinaciones contempladas en las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de esta tipología en el artículo 8.2 del Plan General de Pinto.

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Asimismo, el proyecto de edificación deberá crear una red contraincendios propia e independiente de la de la urbanización que incluya bocas de incendio equipadas en estos patios.

Las parcelas deberán recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

Tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

4.7. Condiciones particulares de la zona hotelera.

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

4.7.3. Condiciones de la parcela: el tamaño mínimo de la parcela edificable será de 3.000 metros cuadrados.

El frente mínimo de la parcela edificable será de 25 metros lineales.

4.7.4. Condiciones volumétricas.

Alineaciones y rasantes: las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.

Retranqueos: los retranqueos mínimos establecidos serán 10 metros lineales a frente y 5 metros lineales a linderos.

Ocupación máxima de parcela: la ocupación máxima de parcela neta será del 40 por 100.

Superficie máxima construible: la edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 metros lineales permitiéndose el desarrollo en cuatro plantas como máximo.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para la actividad. 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, que serán resultado de aplicar las condiciones volumétricas de la ordenanza.

4.7.5. Condiciones de usos:

- a) Usos principales: equipamiento comercial de hostelería de residencia y de restauración.
- b) Usos complementarios: equipamiento comercial recreativo de relación, de juegos y de tipo social.
Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.
- c) Usos prohibidos: el resto.
- d) Aparcamientos: se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.

4.7.6. Condiciones estéticas: 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.

4.7.7. Condiciones singulares: la parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.

4.8. Condiciones particulares de la zona de aparcamiento privado.

4.8.1. Ámbito de aplicación: esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.

4.8.2. 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.

4.8.3. Condiciones de la parcela: tamaño mínimo de parcela 3.000 metros cuadrados.

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: los retranqueos mínimos establecidos serán 10 metros lineales a frente y 5 metros lineales a linderos, de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

Ocupación máxima: ocupación máxima de parcela, el 15 por 100 de parcela neta.
Superficie máxima construible: la edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,15 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será 12 metros y 2 plantas.

4.8.5. Condiciones de usos:

- a) Usos principales: equipamiento comercial para vehículos, excepto el uso de suministros de combustibles en su categoría segunda, estaciones de servicio.
- b) Usos compatibles: servicios de uso comercial categoría primera y segunda, vinculado al uso principal, en consecuencia, misma titularidad.

- Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo de relación.
- c) Usos complementarios: el uso para guarda de las instalaciones y de vigilancia siempre que no supere la superficie construida de 60 metros cuadrados. Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.
 - d) Usos prohibidos: el resto.
 - e) Aparcamientos: se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001, el que sea más restrictivo.
- 4.8.6. 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 PGOU de Pinto.
- 4.8.7. Condiciones singulares: la parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.
- 4.9. Condiciones particulares de la zona de estación de servicios.
- 4.9.1. Ámbito de aplicación: esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el plano P4 de Ordenación Pormenorizada como tales.
- 4.9.2. Carácter de zona: corresponde a las áreas destinadas al uso de equipamiento comercial para vehículos, suministro y venta al pormenor de gasolinas y gasóleos para automoción.
- 4.9.3. Condiciones de la parcela.
Tamaño de parcela: única.
Frente mínimo: el determinado por la ordenación pormenorizada.
- 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.
Retranqueos: retranqueos mínimos a frente y linderos, 5 metros.
Ocupación máxima: ocupación máxima de la parcela, 15 por 100
Superficie máxima construible: la edificabilidad máxima sobre parcela neta será 0,15 metros cuadrados/metro cuadrado.
Altura máxima de la edificación: la altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será 10 metros desarrollado todo en una sola planta.
- 4.9.5. Condiciones de usos:
- a) Usos principales: uso de equipamiento comercial para vehículos, suministros de combustibles en su categoría segunda.
 - b) Usos complementarios: servicios de uso comercial categoría primera, vinculado a la estación de servicio, en consecuencia, misma titularidad. Equipamiento comercial de hostelería de restauración y/o equipamiento comercial recreativo de relación. Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo.
 - c) Usos prohibidos: el resto.
 - d) Aparcamientos: se exigirán como mínimo en el interior de la parcela el número de plazas que determina el Plan General de Pinto para el uso de servicios de equipamiento comercial; y en su caso, el de la Ley 9/2001; el que sea más restrictivo.
- 4.9.6. Condiciones estéticas: serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el capítulo 8, punto 8.12.7, del Documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.
- 4.9.7. Condiciones singulares: la parcela deberá recoger la totalidad de las aguas de lluvia caídas en su interior e incorporar dicho caudal a la red de aguas pluviales proyectada, evitando así cualquier tipo de vertido no controlado.
- 4.10. Condiciones particulares de la zona de servicios de infraestructura.
- 4.10.1. Ámbito: estas condiciones particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación Pormenorizada como zonas de servicios de

infraestructura, definidos en el apartado 6.6.2 de las normas generales de usos del PGOU de Pinto.

- 4.10.2. Carácter: los servicios de infraestructura corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales. Tienen carácter privativo de la titularidad a los afectos de su disposición a favor de la compañía suministradora.

- 4.10.3. Condiciones de aplicación.

No se definen retranqueos a calle ni a lindero.

No se define ni parcela mínima ni frente mínimo a viario.

No se establece condición de ocupación máxima.

En todo caso se respetarán las parcelaciones que resulten de los proyectos de reparcelación que se aprueben.

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

Pinto, a 25 de Febrero de 2010.—El concejal-delegado de Ordenación del Territorio, Vivienda, Proyectos y Obras, Licencias e Inspección Urbanística, Carlos Penit Rodríguez.

(02/2.547/10)