

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

47**PINTO**

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, se hace público que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 24 de junio de 2010, se adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 3 “Industrial Noroeste”, presentado con fecha 18 de mayo de 2010, con número de registro de entrada 10338, por la Junta de Compensación del Sector 3 “Industrial Noroeste”, junto con la documentación complementaria a dicho instrumento que forma parte inseparable del mismo, y compuesta de un Estudio de Caracterización de la Calidad del Suelo, un Estudio de Capacidad Hídrica, un Estudio Acústico, presentados con fecha 18 de mayo de 2010 y número 10338, y un Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, registro de entrada de 1 de junio de 2010, con número 11358, en los términos y bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se cumplirá la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura, Deporte y Turismo, debiendo realizarse las actuaciones arqueológicas en esta Resolución indicadas, tanto previa a la ejecución de la obra de urbanización como en fase de ejecución de las mismas. El compromiso por parte de la Junta de Compensación de sufragar los costes de desafección de los hallazgos arqueológicos existentes en fincas de cesión pública deberá incluir las condiciones recogidas en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico de fecha 15 de abril de 2010, garantizando la libertad de uso futuro de las parcelas destinadas a Red de Equipamientos Sociales/Servicios.

Acordando igualmente la publicación de sus ordenanzas.

NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL

1. Generalidades

1.1. Objeto y fundamento de estas normas

De conformidad con lo dispuesto en los artículo 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-3 “Industrial-Noroeste”.

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-3 “Industrial-Noroeste” 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.

1.8.1. *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 Accesos Rodados.
 - Parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados.
 - Equipamiento social/servicios.
 - Servicios urbanos (aparcamiento).
- b) Zonas Lucrativas.
 - Zona Industria en Conjuntos Integrados.
 - Zona Industria en Escaparate.
 - Zona Industria Logística:
 - Grado 1.
 - Grado 2.
 - Zona Servicios de Infraestructura (C.T.).

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, zonas verdes 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 social/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, dotaciones y servicios 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 (aparcamiento)

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos ubicados en la red viaria, destinados a aparcamiento de vehículos.

B) Zonas lucrativas.

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

2.2.5. 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.

2.2.6. Zona Industria en Escaparate

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

2.2.7. Zona Industria Logística

Corresponde a aquellas edificaciones que el Plan prevé para uso de industria extensiva en tipología abierta, aislada y adosada.

Se divide en dos Grados, Industria Logística de Grado 1 e Industria Logística de Grado 2.

2.2.8. Zona de Servicios de Infraestructura

Corresponden a superficies de dominio privado, para el alojamiento de los elementos infraestructurales (Centros de Transformación).

La localización exacta de los Centros de Transformación se definirá en el Proyecto de Reparcelación, sin que ello suponga modificación del presente Plan Parcial ni del Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

La modificación de la ubicación de los CTs no deberá acarrear ninguna alteración en las superficies netas de ninguno de los usos del presente Plan Parcial.

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.

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 industriales, 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 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.

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

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

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

3.4.7. Condiciones singulares

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

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

3.5. Normas generales de protección del medio ambiente

Las presentes determinaciones se incorporan a raíz del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

3.5.1. Medidas correctoras y preventivas de protección acústica

De acuerdo con el Estudio Acústico del presente Plan Parcial, se recomiendan las siguientes medidas preventivas que mejorarán la situación acústica en el interior del Sector:

Los niveles acústicos previstos en el S-3 de Pinto superan en algunas zonas los límites exigidos por la normativa. Por lo tanto, es necesario contemplar una serie de medidas que consigan disminuir la presión acústica hasta alcanzar los límites legales.

Las medidas correctoras planteadas son las siguientes:

Pantalla acústica, que se ejecutarán al norte del sector, para solventar el conflicto que produce la R-4 en la zona verde propuesta como Parque Urbano. Tendrá una longitud aproximada de 405 metros y tendrá una altura de 4 metros. El material constructivo será de tipo absorbente y se recomienda el uso de materiales transparentes para minimizar el impacto visual (policarbonato, metacrilato, etc.).

Para comprobar la eficacia e idoneidad de las medidas correctoras propuestas se ha procedido a la simulación de la situación postoperacional con la inclusión de medidas correctoras a una altura de 4 metros. Posteriormente se han realizado Mapas de Conflicto.

En el Mapa 9 del Estudio Acústico, se observa que la pantalla acústica propuesta es eficaz y permite reducir la presión acústica, hasta alcanzar niveles de inmisión acordes con la legislación en el interior de las zonas verdes que se localizan al norte del sector y que se ven afectadas por la R-4.

Existen otras zonas, muy localizadas, en las que se producen conflictos poco significativos. Para solventarlos se proponen las siguientes medidas:

- La zona verde considerada como Parque Urbano al noroeste del sector se ve afectada por un pequeño conflicto, de unos 5 m. aproximadamente, producido por la Calle C. Por lo tanto, se sugiere que el uso estancial que se quiera dar a esta zona sea a partir de 5 a 10 metros desde el vial.

Las medidas preventivas son las siguientes:

Las medidas mencionadas deberían resultar suficientes para garantizar que los niveles sonoros de inmisión se encuentran dentro de los límites legales permitidos.

Sin embargo, a pesar de que los problemas acústicos quedan solventados, a continuación se señalan algunas medidas, que aunque no son de obligado cumplimiento, son de acompañamiento y ayudarán a mejorar la situación acústica general del sector:

- Controlar de forma periódica los niveles acústicos que emiten las distintas máquinas.
- Establecer si procede, en función del tipo de industria que se instale, qué tipo de aislamiento acústico deberán tener las instalaciones para evitar que los niveles acústicos emitidos al exterior sean superiores a los permitidos por la legislación vigente.
- Al conceder las licencias de actividades, se deberá favorecer que las industrias menos ruidosas se sitúen en las zonas perimetrales del sector, para que de esta manera estas instalaciones ejerzan un efecto de apantallamiento acústico.
- Reducir el número y superficie de las ventanas orientadas a los viarios principales, ya que son estos huecos las zonas más sensibles acústicamente,

3.5.2. Medidas Generales tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

De acuerdo con el informe exigido en cumplimiento del Decreto 78/99 se proponen las siguientes medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución 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, etc. pueden adaptarse con restrictores de flujo.
 - Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.
- 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) Zonas verdes:
- En todas las zonas verdes se limita la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:
- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
 - Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.
- La aplicación de estas medidas se deberá realizar durante la fase de ocupación.

4. Condiciones Particulares de las redes y zonas

4.1. Condiciones Particulares de las redes viarias y de comunicaciones (RV)

4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta condición se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación pormenorizada como Red Viaria o Reserva Viaria 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 zonas verdes (ZV)

4.2.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano 4 de Ordenación Pormenorizada como redes de parques, jardines, zonas verdes y espacios libres arbolados, definidas en el apartado 2.2.2 de estas Normas Urbanísticas sobre todas las superficies que constituyen estos espacios y sobre las zonas interiores de los bulevares.

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.

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.

4.3. Condiciones Particulares de las Redes de Equipamiento social/servicios (EQ)

4.3.1. Ámbito

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las superficies que se grafían en el Plano 4 de Ordenación pormenorizada como zonas de equipamiento social/servicios definidos en el apartado 2.2.3 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 la parcela

- Tamaño de parcela.
La parcela mínima permitida será de 1.000 m².
- Frente mínimo.
El frente mínimo de parcela será de 10 m.

4.3.4. Condiciones volumétricas

- Alineaciones y rasantes.
Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos.
- Retranqueos.
El retranqueo mínimo a calle y linderos será de 5 m.
Se permitirá el adosamiento entre diferentes parcelas de equipamiento cuando se lleven a efecto con un proyecto único y con ejecución simultánea.
- Ocupación máxima de parcela.
La ocupación máxima es del 100% bajo rasante y sobre rasante la máxima definida por lo retranqueos.
- Superficie máxima construible.
La edificabilidad máxima sobre parcela es de 2,00 m²/m²
- Altura máxima de la edificación.
La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 14 m. y 3 plantas.
Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el normal funcionamiento de la edificación.

4.3.5. Condiciones de usos

- a) Usos principales:
 - Uso de servicios y equipamiento dotacional.

- b) Usos compatibles:
 - Comercial, terciario y equipamiento comercial.
- c) Usos complementarios:
 - Todo aquel que coadyuve al principal.

4.3.6. Condiciones Estéticas

Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el Capítulo 8 punto 8.9.7 del Documento de Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

4.4. Condiciones Particulares de la Red de Servicios Urbanos (aparcamientos)

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 (aparcamientos) definidas en el apartado 2.2.4 de estas Normas.

4.4.2. Carácter

Las redes de servicios urbanos de aparcamiento corresponden a superficies de dominio público afectos al servicio público, para la localización de los elementos de estacionamiento de vehículos.

4.4.3. 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 PGOU de Pinto.

4.5. Condiciones Particulares de la Zona de Industria en Conjuntos Integrados (IN-C)

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 áreas con edificaciones predominantemente aisladas, pareadas o adosadas 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.

4.5.3. Condiciones de la parcela

- Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 5.000 m².
Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m² 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 2 m. a lindero privativo, si no existe adosamiento a lateral o fondo de parcela, y respetando el resto de las condiciones volumétricas fijadas.
- Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 20 m.
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 un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.
El acceso a los conjuntos integrados 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 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.

- Retranqueos.
Los retranqueos mínimos establecidos son:

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

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

- Ocupación máxima de parcela.
La ocupación máxima de la parcela es 66%.
- Superficie máxima construible.
La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,66 m²/m².
- Altura máxima de la edificación.
La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 12 m. y 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 terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% 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 m² de superficie, y la superficie útil de la vivienda no sea superior a 90 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².
— Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.
- 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; y en su caso, la Ley 9/2001.

4.5.6. 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, etcétera, 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.

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

4.5.7. Condiciones singulares

Se permite la tipología edificatoria de conjuntos integrados cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m², 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 se permiten los fondos de saco en las calles particulares de uso común de los Conjuntos Integrados.

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

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Así mismo, 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 en Escaparate (IN-E)

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

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano de Ordenación pormenorizada P4.

4.6.3. Condiciones de la parcela

— Tamaño de parcela.

El tamaño de parcela edificable será como mínimo de 1.500 m².

Se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción pudiéndose construir en su interior contenedores de 150 m² 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 2 m. a lindero privativo, si no existe adosamiento a lateral o fondo de parcela, y respetando el resto de las condiciones volumétricas fijadas.

— Frente mínimo.

El frente mínimo de parcela será de 20 m.

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 un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.

El acceso a los conjuntos integrados 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 200 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.

— Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos son:

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

* El adosamiento deberá justificarse con el acuerdo expícito del colindante.

— Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es 66%.

— Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es 0,66 m²/m².

- Altura máxima de la edificación.
La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa es 12 m. y 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 terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% de la edificabilidad.
 - Se permitirá la compatibilidad del 100% de la edificabilidad para el uso Equipamiento Comercial de Hostelería en la zona grafiada en el plano 4.- Ordenación Pormenorizada.
 - 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 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².
 - Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.
- 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; y en su caso, la Ley 9/2001.

4.6.6. 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, etcétera, debiéndose efectuar tratamiento en piedra, vidrio o metales de color.

Las cubiertas podrán ser planas.

En el caso de usar la tipología de conjunto integrado, será obligatorio realizar el cerramiento completo de la parcela con el fin de evitar desvirtuar el conjunto.

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 conjunto integrado cuando la superficie de parcela privativa no sea inferior a 150m², 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.

En el caso de usar la tipología de conjunto integrado, no se permiten los fondos de saco en las calles particulares de uso común.

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

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Así mismo, 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 de Industria Logística (IN-L)

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 predominantemente aisladas, pareadas o adosadas 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. Grados

- Industria Logística Grado 1: corresponde a instalaciones en parcelas de gran tamaño.
- Industria Logística Grado 2: corresponde a las instalaciones en parcelas de tamaño medio.

4.7.4. 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	10.000
Grado 2	5.000

- 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.

4.7.5. Condiciones volumétricas

- Alineaciones y rasantes.

En el caso de existir un muelle de carga y descarga de camiones, deberá reservarse frente a éste un espacio de dimensión mínima de 20 m., de manera que todos los movimientos de maniobra queden garantizados y se realicen dentro de la parcela privada.

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 un tercio del frente de parcela, siempre cumpliendo el mínimo exigible para acceso de vehículos de emergencia y con un máximo de 14 m.

- Retranqueos.

Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado son:

Identificación	A calle	Linderos	Fondo
Grado 1	10	5*	5*
Grado 2	10	5*	5*

* De acuerdo con el cuadro resumen de características de ordenación, se permitirá la tipología adosada que deberá justificarse con el acuerdo explícito del colindante.

- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela es:

Ocupación máxima	
Grado 1	52%
Grado 2	58%

- Superficie máxima construible.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es:

Edificabilidad máxima	
Grado 1	0,52 m ² /m ²
Grado 2	0,58 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 es:

Altura máxima	
Para todos los 2 grados	15 m. (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.

4.7.6. Condiciones de usos

- Usos principales:
 - Uso de Industria en todas sus categorías.
- Usos compatibles:
 - Servicios de uso terciario, servicios de uso comercial y equipamiento comercial, hasta un máximo del 38,5% de la edificabilidad.
 - El porcentaje de edificabilidad aplicado es sobre la edificabilidad máxima de la norma particular de zona, y no además de esta.
- 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 m², y la superficie construida destinada a usos industriales sea superior a 1.000 m².
 - Todo aquel que coadyuve al principal, siempre y cuando esté ligado al mismo y no supere el porcentaje que establece el PGOU de Pinto para considerarse complementario.
- Usos prohibidos:
 - El resto.
- 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.

4.7.7. 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.

4.7.8. Condiciones singulares

El cerramiento lateral de los patios traseros en edificaciones adosadas permitirá el acceso de vehículos de servicio de extinción de incendios. Así mismo, 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.

4.8. Condiciones Particulares de la Zona de Servicios de Infraestructura (CT)

4.8.1. 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 2.2.8 de estas Normas.

4.8.2. 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, especialmente destinado al alojamiento de centros de transformación.

4.8.3. 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 13 de julio de 2010.—El concejal-delegado de Ordenación del Territorio, Vivienda, Proyectos y Obras, Licencias e Inspección Urbanística, Carlos Penit Rodríguez.

(02/8.816/10)