III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74 PINTO

URBANISMO

De acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que por el Pleno del Ayuntamiento de Pinto, en sesión ordinaria celebrada con fecha 27 de abril de 2023, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Mejora Urbana presentado por Global Senderuela, S. L., para la finca sita en la UE 12-A del PGOU de Pinto.

Dicho documento fue remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid para su inclusión en el registro de Planes y Programas.

Igualmente el documento podrá ser consultado en su totalidad en el portal de Transparencia del Ayuntamiento de Pinto en el enlace:

— https://gobiernoabierto.ayto-pinto.es/planeamiento-urbanistico/-/document_library_display/kjPbdvcB2YEh/view/1881590?_110_INSTANCE_kjPbdvcB2YEh_redirect=https%3A%2F%2Fgobiernoabierto.ayto-pinto.es%2Fplaneamiento-urbanistico%3Fp_p_id%3D110_INSTANCE_kjPbdvcB2YEh%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_c6NclJCOZUBd__column-2%26p_p_col_pos%3D1%26p_p_col_count%3D2

El texto de la normativa aprobada definitivamente es el siguiente sujeto a las siguientes indicaciones:

1. Se acreditará el cumplimiento de los defectos en la obra de urbanización incluidos en el informe técnico incluido en la recepción de la UE 12.ª.
2. Se acreditará la total ejecución del Decreto municipal relativo a la tala del arbolado de la unidad de ejecución.
3. Se procederá a la constitución de entidad de Conservación o fórmula que permita la normativa para el mantenimiento de la unidad de ejecución.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Redacción de nueva ordenanza en la zona industrial

La nueva ordenanza propuesta es la que se detalla a continuación:

Zona de Industria Logística (IN-L-MC)

Ámbito de aplicación:

Se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano I-2 "Ámbito del Plan Especial" con la clave IN-L-MC, por tratarse de zonas destinadas a usos industriales.

Carácter de zona:

Corresponden a aquellas superficies edificables destinadas a industria extensiva o industria de transformación, con un componente importante de almacén (y uso logístico) y espacios destinados a la clasificación y distribución de productos, que se desarrollan con tipologías de edificación abiertas y aisladas.

Condiciones de diseño urbano:

Tipología de edificación:

Abierta y aislada.

Alineaciones exteriores y retranqueos:

BOCM-20230724-74

Las alineaciones exteriores y rasantes son las existentes. Se deberán respetar los siguientes retranqueos mínimos:

— El retranqueo al frente de calle de la edificación, deberá ser siempre superior a su altura máxima, de forma que se minimice el impacto visual del elemento.
— El retranqueo al resto de linderos, será superior a la mitad de la altura máxima de la instalación.

Parcelación:

La parcela mínima permitida será de 2.500 m², con un frente mínimo de 40 m, la dimensión del fondo no podría ser superior a 3,5 veces la dimensión del frente de parcela.

Demolida la totalidad de las construcciones existentes, podrán efectuarse nuevas parcelaciones que respeten las condiciones mínimas de parcelación, de conformidad con lo previsto en la Ficha de Ordenación y Gestión del vigente Plan General para la unidad de ejecución UE-12a.

Condiciones de aprovechamiento:

Ocupación máxima:

La ocupación máxima de parcela será el 65 por 100 de la parcela neta. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la línea de cornisa será de 15 m, permitiéndose el desarrollo en 2 plantas como máximo.

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas necesarias para el normal funcionamiento del uso productivo. La excepcionalidad de rebasar la altura máxima fijada con instalaciones mecánicas, podrá ser autorizada siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

— No podrá suponer un aumento de edificabilidad ni del número máximo de plantas.
— La altura máxima no podrá superar los 40 m.
— La superficie edificable que rebasará los 15 m de altura máxima, no podrá superar el 30 por 100 de la superficie edificable máxima de la parcela.

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

Altura libre de plantas:

La altura libre de la edificación garantizará el cumplimiento de las siguientes distancias mínimas:

— Áreas administrativas y de servicio: 2,60 metros.
— Áreas de uso industrial: 3,50 metros Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta es de 0,70 m²/m².

Condiciones de uso:

Uso principal:

Industria almacén (logística).

Usos compatibles:

— Servicios de uso terciario (en todas sus categorías, entre las que se incluyen los servicios empresariales vinculados con las nuevas tecnologías derivadas del manejo de información y proceso de datos- DATA CENTER), servicios de uso comercial, equipamiento comercial y equipamiento dotacional en todas sus categorías, hasta un máximo del 40 por 100 de la edificabilidad.
— Resto de usos industriales salvo los prohibidos.
— Servicios urbanos e infraestructuras, hasta un máximo del 40 por 100 de la edificabilidad.

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

Usos complementarios:

Uso Residencial para guarda y custodia de la instalación siempre que la parcela industrial sea superior a 2.500 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.

Usos prohibidos:

BOCM-20230724-74

Resto de usos no especificados.

Condiciones estéticas:

Se sujetarán a las condiciones generales establecidas en las normas de protección, recogidas en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pinto.

Condiciones singulares:

Se exigirán como mínimo en el interior de las parcelas el número de plazas que se determinan a continuación:

— 1 plaza por cada 200 m² edificables de uso industrial.
— 1 plaza por cada 100 m² edificables de otros usos admitidos.

Las plazas destinadas a muelles computarán a los efectos de plazas de aparcamiento de vehículos pesados.

Conjuntos integrados (o complejos inmobiliarios):

Se permiten los conjuntos integrados, debiéndose cumplir las condiciones particulares de aplicación general para la utilización de la tipología de conjuntos integrados (art. 8.2. de las NN.UU. del PGOU de Pinto) y las particulares de esta ordenanza, con las siguientes especificaciones:

— El número de porciones privativas no podrá ser superior al resultado de la división de la superficie total de las parcelas sobre las que se conforme el conjunto integrado entre la superficie mínima de parcela, de tal manera que no se supere la densidad de naves industriales máxima prevista en el Plan Especial.
— La superficie de cada una de las porciones privativas que resulten no podrá ser inferior a 2.500 m² (Excluida la parte proporcional de los viarios comunes).
— El diseño de los viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.
— Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

Otras condiciones:

Posibilidad de implantar diferentes actividades en una misma edificación:

Se podrán desarrollar diferentes actividades (implantación de multi-inquilino) en una misma edificación de tal forma que se configuren mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes, siempre que dichas actividades cumplan con la Normativa Vigente.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continúo edificado.

De la edificación de las manzanas por fases:

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar, se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

De la instalación de centros de transformación:

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora. Esta edificación (la del centro de transformación) no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico.

De los espacios libres de parcela:

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

Pinto, a 10 de julio de 2023.—El concejal-delegado de Ciudad y Cultura, Francisco José Pérez García.

(02/12.457/23)

BOCM-20230724-74