



**AYUNTAMIENTO
DE PEDREZUELA**

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

**INFORME TÉCNICO
D.Valentín Berrojo Tabarés.**

EXPEDIENTE:358/2022	PARCELA:	REG. ENTRADA Nº:	FECHA: 2022_06_20
SOLICITANTE:	CORPORACIÓN MUNICIPAL		TELF:
SITUACIÓN:	POLIGONO 4, PARCELA 691.		
ASUNTO:	P.A.E. PROYECTO ACTUACIÓN ESPECIAL.		

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Se presenta **P.A.E. PROYECTO ACTUACIÓN ESPECIAL**, de la parcela situada en **POLIGONO 4, Parcela 691**, con referencia catastral: **9102901VL4190N0001RT**.

De acuerdo a la información catastral:



D. VALENTÍN BERROJO TABARÉS. ARQUITECTO MUNICIPAL





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9102901VL4190N0001RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL POLIGONO 4 691[P] Pl:00 Pt:01 28723 PEDREZUELA [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 3.187 m²

Año construcción: 2008

Valor catastral [2022]: 608.918,29 €

Valor catastral suelo: 33.918,35 €

Valor catastral construcción: 574.999,94 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
NADAN SISTERS, S.L	B88155726	100,00% de propiedad	CL MADRID 3 28723 PEDREZUELA [MADRID]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	INDUSTRIAL	1.184	/00/02	ALMACEN	57
/00/03	SOPORT. 50%	73	/00/04	OBR URB INT	739
/01/01	INDUSTRIAL	1.134			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 2.483 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XK0AG92N67JMX3VD (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 23/06/2022

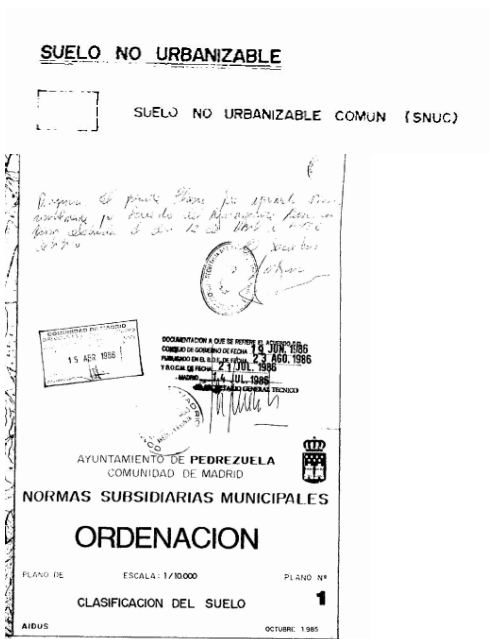
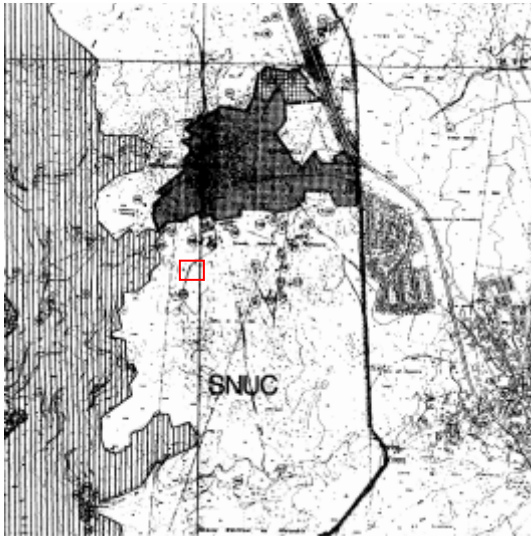


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PEDREZUELA [MADRID]
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 23/06/2022

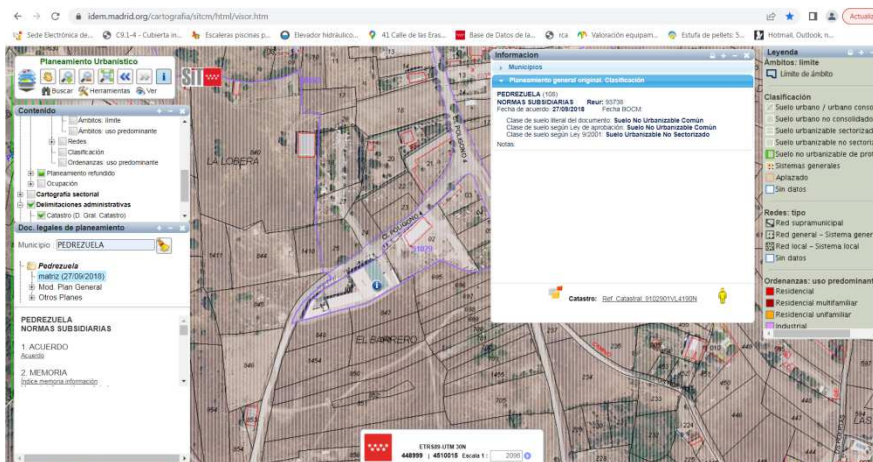
De acuerdo las **N.N.S.S.** de Pedrezuela aprobadas el 15 de marzo de 1986, la parcela con la referencia catastral anterior la parcela objeto de la consulta tiene **calificación de suelo no urbanizable de uso común. (S.N.U.C.)**

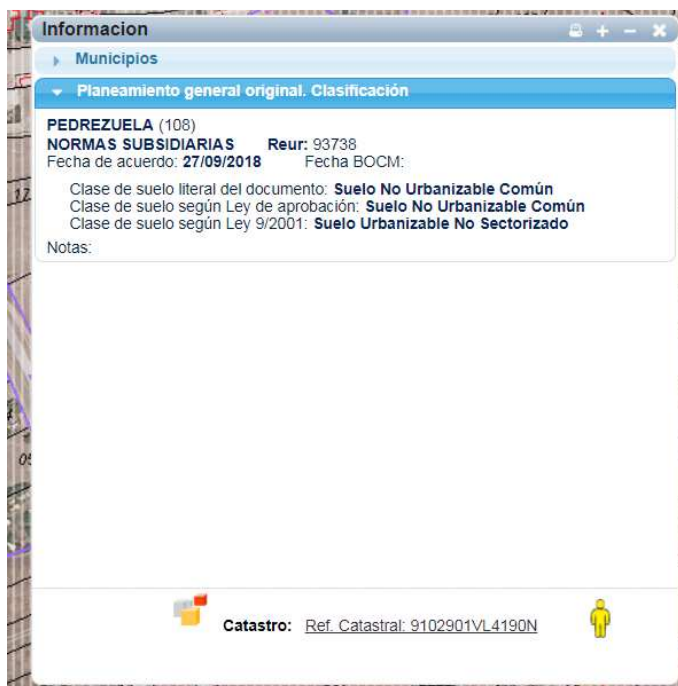
D. VALENTÍN BERROJO TABARÉS. ARQUITECTO MUNICIPAL





De acuerdo al visor SIT de la Comunidad de Madrid:





Existe una construcción de tipo industrial sobre dicho suelo según la fotografía siguiente:



Se ha presentado proyecto de actuación especial por parte de INSTALACIONES Y MANUFACTURAS F. DE LA MORENA S.L. firmado por Doña Patricia Nespereira Saiz, colegiada nº 4852 del colegio de arquitectos de Galicia cuyos datos más relevantes son los siguientes:



1.3 OBJETO DEL PROYECTO.

La presente documentación relativa a las naves industriales de INSTALACIONES Y MANUFACTURAS ELÉCTRICAS F. DE LA MORENA S.L. en Pedrezuela (Madrid), tiene por objeto la tramitación del Proyecto de Actuación Especial para llevar a cabo la actividad que en las mismas se desarrolla y que se ubican en suelo urbanizable no sectorizado y poder legalizar la situación urbanística de la nave.

El marco legislativo en el que se sitúa el procedimiento del P.A.E. vigente es la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid que tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Asimismo se han tenido en cuenta las normas contenidas en el planeamiento urbanístico vigente en el municipio Pedrezuela (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del año 1986).

Las actuaciones planteadas en el presente P.A.E. no afectan a las actividades existentes, que son las manufacturas eléctricas, la investigación y desarrollo y la ejecución de armarios eléctricos.

En el punto 3.1 presenta estudio impacto ambiental. Como conclusión aporta:

3.4 IMPACTO DE LA ACTIVIDAD.

Como ya se comenta a lo largo de este documento, la actividad que se desarrolla en las instalaciones objeto de este P.A.E. se viene llevando a cabo por más de 15 años sin haber generado ningún impacto negativo significativo, por lo que es de esperar que al no ampliar la actividad ni las instalaciones el impacto siga siendo el mismo, es decir, no haya ningún impacto negativo.

Se puede considerar como impacto positivo el hecho de que la empresa de trabajo a 24 empleados, de los cuales 22 son por cuenta ajena y 2 por cuenta propia, lo que beneficia al municipio, ya que está generando empleo entre los habitantes del mismo.

En el punto 3.7 hace referencia a las afecciones de la actuación.

Se hace hincapié en que la edificación actual no cumple con las condiciones recogidas en el art. 57 de las NNSS:

Con respecto al artículo 57 del capítulo quinto Condiciones específicas de edificación en suelo no urbanizable, que se incluye a continuación, indicar que la edificación no cumple todas las características por lo que se solicita al pleno del ayuntamiento de Pedrezuela que apruebe las condiciones actuales por su interés general ya justificado en la presente memoria.

Además, indicar que se van a presentar sugerencias y alegaciones al PGOU de Pedrezuela, actualmente en redacción, para que se tenga en consideración en caso de aprobarse el presente P.A.E., las condiciones especiales de la edificación existente.

En relación al cumplimiento de la legislación agraria contemplan:

El cumplimiento de los requisitos recogidos en el

3.9 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 65/1989, DE 11 DE MAYO, POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO PARA EL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.



1.2. Serán actividades compatibles con las propias del suelo rústico aquellas que bien por su naturaleza, bien por la no conveniencia de su ubicación en medio urbano hayan de ser instaladas necesariamente en suelo rústico.

1.1 Que no se destinen a vivienda.

2.1 Que funcionalmente no guarden relación con la explotación de la tierra y sus cultivos.

3.1 Que sean consideradas como actividades compatibles según el presente Decreto.

Como justificación de la implantación en suelo urbanizable no sectorizado alegan:

Tal y como se justifica en la presente memoria, concretamente en el punto "3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO E IMPOSIBILIDAD DE IMPLANTACIÓN EN OTROS SUELOS DEL MUNICIPIO", el municipio de Pedrezuela no dispone de Polígono Industrial lo que obliga a las empresas que se quieran instalar en el término municipal a ubicarse en el casco urbano o sus inmediaciones. El espacio urbano está muy limitado y este tipo de negocio para la que estamos realizando el P.A.E. puede ocasionar pequeñas molestias y resultar incómodo a los vecinos. De ahí que la ubicación del inmueble en la Calle El Berredo, cerca de la carretera A-1 o E-5 (Autovía del Norte), lejos de las zonas de protección especial de Pedrezuela y cerca del camino que lleva del norte del casco urbano es adecuada y viable por ser un crecimiento racional, proporcionado y sostenible del núcleo urbano.

Por lo que tal y como se indica en el punto 1.2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se considera que la actividad para la que está destinada la instalación a la que hace referencia el P.A.E. es una actividad compatible con las propias del suelo rústico.

La parcela objeto de este P.A.E. tiene una superficie de 2.483 m² por lo que queda justificada la unidad mínima de cultivo ya que se puede integrar en el último punto del artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid ya que la parcela no se destina a vivienda, funcionalmente no guarda relación con la explotación de la tierra y sus cultivos, es considerada como actividad compatible según el mencionado Decreto, tal y como se justifica en los párrafos anteriores y además los terrenos son considerados una finca independiente.

Con todo se solicitará informe a la Dirección General correspondiente en la antedicha materia.

Asimismo justifican en siguientes epígrafes:



3.10 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Las instalaciones objeto del presente P.A.E., existen desde hace más de 15 años y no se propone ninguna ampliación o mejora, por lo que la evaluación económica de la actuación no tendrá un presupuesto de ejecución material pues no se van a llevar a cabo obras.

Se puede considerar únicamente como inversión económica, los gastos derivados de la redacción del presente documento o las tasas que pudieran derivar del procedimiento al que se debe someter.

3.11 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.

La instalación industrial dedicadas a la fabricación de aparatos de distribución y control eléctrico objeto del presente P.A.E. lleva desarrollando esta actividad en el mismo emplazamiento, bajo diferentes propiedades y titularidades, desde hace más de 15 años.

Esta instalación industrial, es una industria limpia, de muy alta tecnificación, y con una inversión elevada en investigación y desarrollo de productos, la cual da empleo a alrededor de 24 personas, tratándose de una actividad estratégica para el funcionamiento de diferentes elementos relacionados con las instalaciones eléctricas, entre sus servicios se encuentran:

- Montaje de Subestaciones de Tracción C.A. y C.C.
- Electrificaciones diversas en ferrocarriles y SS.EE.
- Diseño, ingeniería y fabricación de manufacturas de cuadros eléctricos.
- Fabricación de armarios a medida.
- Fabricación de cabinas elevadoras y reductoras para energía de señalización.
- Otras instalaciones de tipo industrial.
- Puesta en servicio de Subestaciones.

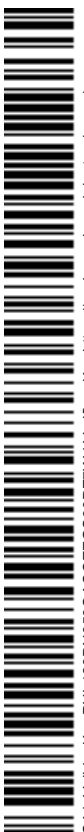
Es una actividad que en cierta medida se puede decir que tiene cierto desarrollo y crecimiento y que contribuye de forma indudable al desarrollo socioeconómico de la zona en la que se implanta.

3.12 REPERCUSIONES SOCIOECONÓMICAS, TERRITORIALES Y MEDIOAMBIENTALES.

Las características específicas de la actividad realizada la convierten en un elemento dinamizador en el ámbito socioeconómico ya que contribuye a la creación de empleo y por consiguiente al crecimiento económico del término municipal de Pedrezuela. Además tiene un impacto mínimo desde el punto de vista ambiental tal y como se ha comentado en apartados anteriores, ya que no afecta a ningún espacio protegido, y conlleva un consumo de suelo y recursos naturales nulo.

La edificación existente, y objeto de este P.A.E., lleva ejecutada más de 15 años pero cuenta con una integración en el entorno natural y respeta los valores paisajísticos por lo que las repercusiones en mayor medida serán prácticamente nulas.

Por otra parte aportan proyecto técnico para la ejecución de la citada nave con fecha de 2.002 firmado por don Carlos Díaz Montoya:



D. Carlos Díaz Montoya

Ingeniero Técnico Industrial, colegiado nº 7.116 del Ilustre Colegio

Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Madrid.

CERTIFICO:

Que la Instalación de la industria se adapta al proyecto de:

Nave para uso industrial, propiedad de **IMEF de la Morena, S.L.**

sito en: **C/ El Barrero P-691 Pedrezuela (Madrid)**, Presentado ante la Dirección

General de Industria de Madrid con el nº de fecha

y visado por el C.O.I.T.I. de Madrid con el número **2018963**

de fecha **05.07.02**

Se acompañan las siguientes certificaciones, expedidas por Técnico competente, justificativas del cumplimiento de las normas reglamentarias.

- Contaminación
- Instalación de baja tensión
- Aparatos a presión
- Instalaciones frigoríficas
- Aparatos elevadores
- Otros documentos

Y para que conste, firmo el presente en Madrid a **trece de Octubre de dos mil cinco.**

El Ingeniero Técnico Industrial


Fdo. Carlos Díaz Montoya



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- Introducción:

A fin de exponer los datos precisos para la consecución de las correspondientes autorizaciones por parte de los Organismos Oficiales que sea de su competencia, se procede a la redacción del presente documento, referido a la instalación de NAVE INDUSTRIAL.

1.2.- Emplazamiento:

La nave estará ubicada en PEDREZUELA (Madrid),
C/ EL BARRERO, PARCELA 691

1.3.- Titular:

El titular de la instalación será INSTALACIONES Y
MANUFACTURAS ELÉCTRICAS F. DE LA MORENA, S.L.
Con domicilio social en c/ Madrid, 3. Pedrezuela (Madrid).

1.4.- Actividad y Clasificación:

La actividad a la que se dedicará la nave objeto del presente estudio, será para el desarrollo industrial de la Firma titular, siendo esta los montajes eléctricos en baja y media tensión así como la manufactura de cuadros eléctricos. La situación de la nave esta alejada del casco urbano de Pedrezuela en, aproximadamente, 200 m.

Dicha instalación no esta incluida en ninguna sección del nomenclator anejo al vigente Reglamento de Instalaciones molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.



2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

El programa desarrollado en el presente proyecto se ajusta y cumple las necesidades planteadas por la Propiedad y consta de las siguientes dependencias:

Local		Superficie Útil m ²
Planta	Uso	
Baja	Taller	335,67
	Ensayos y pruebas	75,04
	Escalera	14,09+6,86
	Almacén	264,76
	Instalaciones	13,12
	Aseos hombres	16,70
	Aseos mujeres	9,55
Primera	Escalera	12,81+8,13
	Area de trabajo	57,13
	Despacho	20,63
	Comedor	28,45
	Oficijo	9,38
	Instalaciones	7,89
	Aseos hombres	7,18
	Aseos mujeres	7,27
	Cuarto de limpieza	1,68
Sin uso específico	151,32	
Total Superficie Útil		1032,67

La superficie total construida resulta ser de 1.134,71 m² desglosada de acuerdo con el siguiente Cuadro:

	Total
P.Baja	781,82
P.Primera	352,89
Total	1134,71

3.- DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

Forma..... Triangular Irregular.
 Superficie..... 2.636,22 m²
 Topografía..... terreno prácticamente llano.

La normativa de aplicación según las NNSS de 1986 es:

Art. 47 División en categorías y calificación

En razón de sus diferentes condiciones naturales y de uso, se distinguen tres categorías dentro del suelo no urbanizable:

a) **Suelo No Urbanizable Común (S.N.U.C.)**

Corresponde a las áreas del territorio delimitadas en el Plano de Clasificación del Suelo.

Este suelo se destina a usos agrícolas y ganaderos.



Art. 50 Condiciones de uso

Se permiten los usos agrícola y ganadero. Excepcionalmente - serán admisibles el uso de vivienda de guarda aneja a instalaciones agropecuarias y aquellos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

Art. 57 Condiciones generales

1. Las condiciones a que a de ajustarse la edificación en - la categoría de suelo no urbanizable en que esto se permite, son las especificadas en los artículos que a continuación se enuncian y están complementadas con las Normas Regulatoras de la Edificación, del Título VI de estas Normas, en los aspectos no especificados en el presente título.

2. Cualquier instalación o edificación con independencia del uso al que vaya destinado entre los permitidos, deberá - cumplir los siguientes requisitos:
 - a) En materia de infraestructura: se garantizará el tratamiento de todos los vertidos sólidos o líquidos generados por la instalación.

 - b) En materia de arbolado: se dispondrán barreras de arbolado que mitiguen los impactos visuales en el paisaje, utilizando preferentemente especies autóctonas. -

Art. 59 Condiciones de las edificaciones e instalaciones de - utilidad pública o interés social.

No podrá otorgarse autorización a estas edificaciones sin que además de demostrar la necesidad de emplazarse en medio rural vayan acompañadas de la declaración de utilidad pública o interés social otorgada por el organismo competente al efecto, y tramitación según art. 43.3. de la Ley del Suelo y art. 63 de las presentes Normas.



La normativa de aplicación según la Ley del suelo 9/2001 de la comunidad de Madrid, es la siguiente:



Art. 61 Condiciones de edificación para otros usos posibles - al amparo del Art. 85 de la Ley del Suelo.

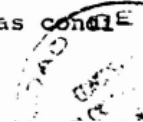
Además de cumplirse las condiciones del artículo 57 , de estas Normas deberán cumplirse las siguientes:

- a) Altura máxima: 6 m. (2 plantas).
- b) Condiciones estéticas: se utilizarán materiales, texturas y colores acordes con las características de la zona, paramentos de piedra, enfoscados en colores ocres o madera, cubiertas de teja curva de color rojo, árabe o similar. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente de piedra o setos verdes, admitiéndose los enfoscados en colores ocres.

La tramitación se realizará de acuerdo al artículo 43.3 de la Ley del Suelo y art. 63 de estas Normas.

Art. 63 Condiciones de tramitación

1. Todos los proyectos de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, estarán sujetos a licencia municipal, sujetándose a las condiciones reflejadas en el Título VII.



- 2. Los proyectos que excedan de las limitaciones contenidas en estas Normas, estarán sujetos a previa modificación de las Normas, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley del Suelo.
- 3. Los proyectos de obras a que se refiere el artículo 85-2 de la Ley del Suelo, relativos a edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con las condiciones del art. 62 de estas Normas se sujetarán al procedimiento de aprobación que establece el artículo 43-3 de la Ley del Suelo y artículo 44 del Reglamento de Gestión.
- 4. De acuerdo con el artículo 15 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid (Ley 4/1984), todas las obras, instalaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería, e informe del Ayuntamiento, como requisito previo a la concesión de la licencia municipal.



La normativa de aplicación según **la Ley del suelo 9/2001 de la comunidad de Madrid**, es la siguiente:

Artículo 25. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que no requieren cambio en la categoría del suelo.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse, en todo caso, en los términos y condiciones en cada caso prescritos en la presente Ley, los siguientes actos:

b) Los que se legitimen mediante calificación urbanística o **proyecto de actuación especial**.

Artículo 27. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieren proyecto de actuación especial.

1. Cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable sectorizado, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo prohíba, podrá legitimarse mediante la aprobación de un proyecto de actuación especial, el establecimiento en suelo urbanizable no sectorizado de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera, y siempre que no se trate de infraestructuras, instalaciones o servicios públicos:

b) **Uso industrial, comprensivo**, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

2.º Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.

Artículo 149.

Objeto.

1. Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado.

2. La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:

a) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.

b) La apreciación positiva del interés general de su objeto, que solo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.

c) La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizada el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.

d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio. El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.

e) Cuando proceda, la fijación justificada del plazo de vigencia del uso o los usos atribuidos.



f) La prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas.

Se ha presentado proyecto de actuación especial por parte de INSTALACIONES Y MANUFACTURAS S.L.

RESOLUCIÓN

De acuerdo a lo recogido en las NNSS de 1986 del ayuntamiento de Pedrezuela se considera lo siguiente:

1. La clasificación del suelo dónde se halla situada la edificación o edificaciones es de suelo no urbanizable común (S.U.N.C.) según las NNSS de 1986. Al tratarse de un planeamiento no adaptado a la LSCM de 2001 en virtud de la disposición transitoria primera del citado precepto legal se le aplicará el mismo régimen que al suelo urbanizable no sectorizado.
2. Al no tratarse de un uso ganadero ni agrícola se tendrá que proceder a la declaración de utilidad pública o del interés social de la propuesta por parte del organismo competente a tal fin del ayuntamiento de Pedrezuela según lo recogido en el artículo 59 de las NNSS de 1986 con el objeto de poder continuar con la tramitación del expediente correspondiente.
3. El ayuntamiento de Pedrezuela no es competente para autorizar la instalación en este tipo de suelo, aunque se puede acoger a lo recogido en el art. 25 b) pudiendo legitimarse por la consejería competente en materia de medio ambiente de la comunidad de Madrid mediante la aprobación del proyecto de actuación especial presentado.
4. De acuerdo a la documentación técnica exigida por la consejería de medio ambiente de la comunidad de Madrid para la tramitación de este tipo de expedientes:

DOCUMENTACION EXIGIDA PARA LA TRAMITACION DE UN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

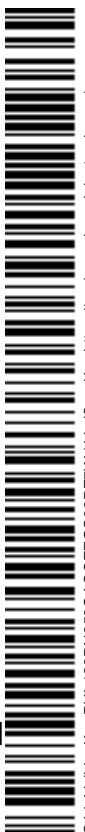
VOLUMEN 1.- DESCRIPCIÓN Y PROPUESTA DE ACTUACIÓN

1.1 Memoria descriptiva.

1.1.1 Descripción del ámbito

- Superficie de la finca
- Uso al que se destina actualmente
- Accesos, servicios urbanos existentes, afecciones medioambientales y de otro tipo
- Memoria justificativa de la necesidad de implantar la actividad y/o instalaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado y viabilidad e impacto de la misma
- Justificación de la imposibilidad de implantación en otros suelos del municipio

Se considera cumplimentado en el punto 1 y en:



Tal y como se justifica en la presente memoria, concretamente en el punto “3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO E IMPOSIBILIDAD DE IMPLANTACIÓN EN OTROS SUELOS DEL MUNICIPIO”, el municipio de Pedrezuela no dispone de Polígono Industrial lo que obliga a las empresas que se quieran instalar en el término municipal a ubicarse en el casco urbano o sus inmediaciones. El espacio urbano está muy limitado y este tipo de negocio para la que estamos realizando el P.A.E. puede ocasionar pequeñas molestias y resultar incómodo a los vecinos. De ahí que la ubicación del inmueble en la Calle El Berredo, cerca de la carretera A-1 o E-5 (Autovía del Norte), lejos de las zonas de protección especial de Pedrezuela y cerca del camino que lleva del norte del casco urbano es adecuada y viable por ser un crecimiento racional, proporcionado y sostenible del núcleo urbano.

Por lo que tal y como se indica en el punto 1.2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid se considera que la actividad para la que está destinada la instalación a la que hace referencia el P.A.E. es una actividad compatible con las propias del suelo rústico.

La parcela objeto de este P.A.E. tiene una superficie de 2.483 m² por lo que queda justificada la unidad mínima de cultivo ya que se puede integrar en el último punto del artículo 2 del Decreto 65/1989, de 11 de mayo, por el que se establecen las unidades mínimas de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid ya que la parcela no se destina a vivienda, funcionalmente no guarda relación con la explotación de la tierra y sus cultivos, es considerada como actividad compatible según el mencionado Decreto, tal y como se justifica en los párrafos anteriores y además los terrenos son considerados una finca independiente.

Con todo se solicitará informe a la Dirección General correspondiente en la antedicha materia.

1.1.2 Descripción de las características urbanísticas de las edificaciones existentes en la finca (si las hubiera) detallando:

- Usos actuales, superficies edificadas, alturas, retranqueos y cualquier otro dato que sirva para completar su descripción y detectar la posible existencia de edificaciones fuera de ordenación.
- Información sobre tratamientos superficiales, texturas, y materiales empleados en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior
- Licencias urbanísticas y autorizaciones (si las hubiera) sobre las edificaciones existentes

Se considera cumplimentado en el punto 3.5.

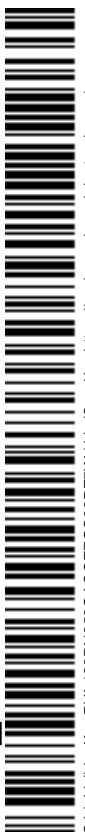
3.5 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

La planta industrial comprende en su estado actual los edificios e instalaciones relacionados en la tabla que se adjunta a continuación, en la que se indican las superficies construidas, ocupación, el número de plantas y el uso de cada uno de ellos.

Todas las edificaciones e instalaciones auxiliares se localizan sobre la parcela de 2.483 m² de superficie.

La superficie total construida en la actualidad es de 2.513,20 m², y la superficie ocupada es de 1.379,02 m².

EDIFICIO/USO	Nº DE PLANTAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)
A - EDIFICIO PRINCIPAL (Instalaciones generales donde se desarrolla la actividad del día a día)	2	2.268,36	1.134,18
B - CASETA PARA COMPRESOR	1	49,30	49,30



C - ZONA DE ALMACENAJE RELACIONADA CON CHAPA Y EMBALAJE	1	50,11	50,11
D - ZONA DE CERRAJERÍA	1	145,43	145,43
TOTAL		2.513,20	1.379,02

Figura 12: Superficies de las edificaciones existentes.

Además de las edificaciones existentes y mencionadas en la tabla anterior. Indicar que el resto de superficie se corresponde con la zona de patio.

En el siguiente esquema así como en el Plano "EDIFICACIONES EXISTENTES" se indica la ubicación en la parcela de las distintas edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la actualidad.



Figura 13: Esquema de las edificaciones e instalaciones auxiliares existentes en la parcela objeto del P.A.E..

1.1.3 Descripción de las nuevas instalaciones propuestas para la que se solicita autorización donde se especifique:

- Usos previstos
- Superficies edificadas propuestas
- Tratamientos superficiales, texturas, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías o cualquier otro elemento exterior.
- Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración si los hubiese
- Justificación de la satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante la adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural de planeamiento general, de modo que quede garantizada la funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes

No se proponen nuevos usos.

1.1.4 Cuadro resumen de usos, edificabilidades y situación legal

Se consideran aportados.



1.2 Afecciones.

- 1.2.1 Afección sobre el patrimonio histórico y cultural
- 1.2.2 Afección medioambiental de la actuación. Efectos posibles, medidas protectoras y correctoras.

Se considera cumplimentado en 2.1, y en el punto 3.

1.3 Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Se justifica la inclusión en las alegaciones al PGOU en redacción aquellas partes que no cumplan con objeto de garantizar el cumplimiento urbanístico final.

1.4 Evaluación económica de implantación de la actuación y presupuesto de las instalaciones propuestas.

Viene recogido en el proyecto firmado por Don Carlos Díaz Montoya:

cap.	concepto	importe
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.622,38
2	ARMADURAS CIMENTACIONES	8.456,25
3	HORMIGÓN CIMENTACIONES	9.267,84
4	SANEAMIENTO	1.923,42
5	COMPACTACIONES	16.780,50
6	PÓRTICOS	53.807,70
7	CUBIERTA	15.882,99
8	CERRAJERÍA	3.818,57
9	ALBAÑILERÍA	1.203,48
10	FONTANERÍA	3.312,42
11	ELECTRICIDAD	5.463,48
12	CONTRAINCENDIOS	277,50
13	SEÑALIZACIÓN	30,26
14	SEGURIDAD Y SALUD	1.328,74
	TOTAL PRESUPUESTO	124.175,54

ASCIENDE EL PRESENTE PRESUPUESTO A:
CIENTO VENTICUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO €
CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS.

El Molar, Junio 2.002
El Ingeniero Técnico Industrial

Fdo. Carlos Díaz Montoya



VOLUMEN 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Documentación gráfica. Escala orientativa sin perjuicio de mayor nivel de detalle según información proporcionada. Las edificaciones y construcciones deberán estar georeferenciadas conforme sistema ETRS89, UTM zona 30 norte.

- Plano de situación de la finca en relación con el término municipal y delimitación de la misma sobre el Plano de Clasificación del Suelo de la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio. Escala entre 1/5.000 y 1/10.000
- Plano acotado de las Edificaciones existentes (si las hubiera), situadas cada una de ellas en la parcela, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado de emplazamiento en la parcela de las nuevas instalaciones previstas, con señalamiento de la distancia a linderos. Escala entre 1/500 y 1/5.000
- Plano acotado descriptivo de las instalaciones: plantas, alzados y secciones. Escala entre 1/50 y 1/2000
- Plano de Infraestructuras y servicios precisos para la funcionalidad de la actuación: accesos rodados, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, si los hubiese. Escala entre 1/500 y 1/5.000

Existe un anexo con la documentación solicitada.

Conclusiones:

- **Se considera que en virtud del artículo 57.2 de las NNSS de 1986 se deberá garantizar la conexión a la red de saneamiento general mediante las obras necesarias a tal fin de la nave existente considerándose válida temporalmente la fosa séptica existente mientras se realizan las obras de conexión. Estas obras correrán a cargo del solicitante.**
- **Se considera que el organismo competente del ayuntamiento habrá de proceder a la declaración de utilidad pública o del interés social de la propuesta.**
- **Se considera que el Proyecto de Actuación especial cumple con los requisitos establecidos en la LSCM de 2001 para tramitar la autorización correspondiente por medio de la consejería competente en materia de medio ambiente de la comunidad de Madrid.**
- **En la TRAMITACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEDREZUELA, se deberá considerar que las condiciones actuales de la edificación existente cumplen con la normativa urbanística indicando las mismas en epígrafe aparte dado que se aprobará la propuesta por su interés social.**

De acuerdo a todo lo anterior se considera VIABLE la citada propuesta siempre condicionada a cumplimiento de los requisitos antes señalados.

De todo ello, SE INFORMA, según mi leal saber y entender en:

Pedrezuela, a 24 de junio de 2022.

Fdo. D. Valentín Berrojo Tabarés.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

