

# 1/2 PINTO

## Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Sostenible

pinto plan  
ciudad



14 / 09 / 2016  
Versión inicial

## Cliente

Ayuntamiento de Pinto

## Consultores

Paisaje Transversal  
C/ Atocha 54- 2º  
28012 Madrid

hola@paisajetransversal.org  
www.paisajetransversal.com

# ÍNDICE

Introducción .....	5
Metodología.....	7
Estructura del documento.....	9

## 1. ANÁLISIS

<b>1.1. Contexto Territorial .....</b>	<b>12</b>
El modelo metropolitano de Madrid ...	13
El Sur Metropolitano en Datos.....	15
Conectividad territorial.....	23
Conclusiones .....	27
<b>1.2. Estructura Urbana.....</b>	<b>30</b>
Evolución histórica .....	31
Evolución del Planeamiento .....	33
Descripción morfológica:.....	34
Aproximación a los barrios .....	39
Conclusiones .....	43
<b>1.3. Parque Viviendas .....</b>	<b>46</b>
Densidad .....	47
Acceso a la vivienda .....	51
Tamaños de la vivienda y hogares .....	53

Demanda de vivienda .....	54	Transporte público .....	113	<b>1.11. Administración y Tecnología.....</b>	<b>180</b>
Conclusiones .....	55	Movilidad peatonal.....	116	Conclusiones .....	182
<b>1.4. Equipamientos.....</b>	<b>58</b>	Movilidad ciclista.....	118	<b>2. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....</b>	<b>185</b>
Equipamiento educativo .....	60	Conclusiones .....	120	<b>2.1. Resultados de la participación.....</b>	<b>188</b>
Equipamiento Bienestar social.....	64	<b>1.7. Eficiencia Energética .....</b>	<b>123</b>	1. Encuesta ciudadana.....	189
Equipamiento Cultural.....	68	Conclusiones .....	125	2. Colectivo de mayores.....	193
Equipamiento Deportivo .....	72	<b>1.8. Medio Ambiente .....</b>	<b>127</b>	3. Asociaciones .....	195
Equipamiento Sanitario .....	76	Problemática ambiental - impactos.....	138	4. Técnicos, entrevistas por áreas .....	197
Dotación Servicios Básicos.....	80	Sistema de espacios verdes.....	140		
Seguridad .....	82	Conclusiones .....	142		
Previsiones .....	83	<b>1.9. Demografía y Cohesión Social.....</b>	<b>145</b>		
Conclusiones .....	85	Análisis demográfico del municipio....	145		
<b>1.5. Patrimonio cultural .....</b>	<b>88</b>	Análisis Social .....	149		
Historia de Pinto .....	89	Conclusiones .....	154		
Instrumentos para la protección .....	92	<b>1.10. Actividad Económica.....</b>	<b>156</b>		
Interpretación-promoción patrimonial.	97	Sector Primario.....	161		
Conclusiones .....	100	Sector secundario .....	162		
<b>1.6. Movilidad.....</b>	<b>102</b>	Sector terciario .....	174		
Descripción general .....	103	Conclusiones .....	177		
Movilidad motorizada privada .....	109				

A large, bright yellow number '0' is centered in the upper half of the image. The background is a photograph of a park with green grass, paved paths, and several trees with lush green foliage. A black lamppost is visible on the right side of the path. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

0

**Introducción**

# Introducción

El Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Sostenible de Pinto, es el reto de planificación al que se enfrenta este municipio situado en el Sur Metropolitano madrileño, el cual destaca positivamente entre su entorno próximo gracias a su crecimiento contenido. Donde el entorno natural representa un elevado porcentaje de suelo del municipio, además de mantener una actividad económica relativamente adecuada teniendo en cuenta la crisis general sobrevinida durante la última década, y donde también destaca su considerable riqueza en cuanto a patrimonio natural y en menor medida cultural.

La definición participativa de la estrategia de la ciudad de Pinto se estructura en dos etapas:

- Una primera de diagnóstico en la que se recogerán las problemáticas y potencialidades sobre el municipio.
- Una segunda de elaboración de la estrategia en la que, a través de talleres de participación, se concretarán los retos del municipio y los proyectos prioritarios.

En concreto, el presente documento recoge el Diagnóstico participativo para la redacción de la Estrategia Integrada para el municipio de Pinto. Contiene pues el estudio y conclusiones con las que arrojar luz para la posterior toma de decisiones colaborativa, respecto a las principales acciones a llevar a cabo a corto y largo plazo, y la estrategia común que potencie las cualidades de Pinto.

Este Diagnóstico se plantea como un proceso de trabajo en el que recoger y complementar los diferentes análisis existentes sobre el municipio, integrando la visión ciudadana y de los distintos agentes relacionados con Pinto, para poder plantear posteriormente una Estrategia compartida, basada en unas líneas de actuación y ámbitos prioritarios.

**Así pues, el objeto del diagnóstico pasa por generar una radiografía del estado actual de municipio que permita detectar las problemáticas y fortalezas prioritarias de Pinto sobre las que posteriormente trabajar colectivamente una visión estratégica para su futuro.**

De esta manera se trata de impulsar un proceso de reflexión y análisis, con vistas a generar una herramienta estratégica eficaz. Esta servirá de base para planificar proyectos bajo un paraguas común, la visión estratégica destilada colectivamente

## F0. Previo coordinación



## F1. Diagnóstico integrado análisis y conclusiones



## F2. Estrategia plan desarrollo sostenible



# Metodología

en base a los resultados de este diagnóstico previo. El estudio se basa en el cruce de los trabajos técnicos con la opinión ciudadana como forma de obtener un diagnóstico más integrado. Para ello nos apoyamos en la estructura de una herramienta elaborada por Paisaje Transversal. Ésta se llama Indicadores Participativos [InPar], y su función pasa por contrastar criterios técnicos de sostenibilidad con la información recogida a través de la participación ciudadana.

Los Indicadores Participativos [InPar] nacen con el fin de dar una solución a la falta de relación existente entre los indicadores de sostenibilidad y la percepción ciudadana. Constituyen una herramienta que permite establecer una radiografía de un territorio relacionando criterios técnicos con información cualitativa procedente de la opinión ciudadana. Gracias a ello, podemos analizar la calidad de aspectos ambientales, sociales, económicos y funcionales de una ciudad, y relacionarlos con la percepción que tiene la ciudadanía sobre los mismos, con el fin de obtener una visión integral de la complejidad del territorio, transparente e inclusiva.

Así pues [InPar] será la herramienta de evaluación que acompañará a la estrategia participada para evaluar a futuro las mejoras sobre los indicadores técnicos y la percepción de los agentes de los diferentes retos y problemáticas a resolver.

Los Indicadores Participativos trabajan por separado la información del análisis técnico de la cualitativa —opinión ciudadana— organizando esta última de modo que puede ser relacionada con la primera para obtener una imagen final en la que se refieren ambos mundos.

Para establecer la relación entre ambos mundos se establecen unas categorías comunes, “temáticas de cruce” para incorporar las percepciones ciudadanas y los resultados del análisis técnico. Así pues las temáticas propuestas para el análisis de Pinto, con el objeto de abarcar prácticamente en su totalidad el fun-

cionamiento del municipio son las siguientes:

1. Contexto y Conectividad (conexión con Madrid y otros municipios, cercanías...).
2. Estructura Urbana (espacios públicos, plazas, parques, zonas verdes...).
3. Vivienda (acceso, alquiler, propiedad, VPO...).
4. Equipamientos y servicios.
  - a. Salud (equipamientos y servicios públicos).
  - b. Bienestar social.
  - c. Cultura (equipamientos, oferta actividades, patrimonio cultural...).
  - d. Deporte (equipamientos, oferta actividades...).
  - e. Educación (equipamientos, acceso, oferta...).
  - f. Servicios generales.
5. Patrimonio.
6. Movilidad (transporte público, tráfico, aparcamientos, movilidad sostenible...).
7. Energía (eficiencia energética, uso energías renovables...).
8. Medioambiente (entornos naturales, tratamiento residuos, contaminación...).
9. Cohesión social (igualdad, inclusión, participación...).
10. Economía y Empleo (polígonos industriales, actividad económica, paro...).
11. Administración y Nuevas Tecnologías (acceso, promoción, integración...).

# Indicadores participativos

Como resultado del análisis técnico, para cada una de estas temáticas de cruce se genera un cuadro resumen con la evaluación diferentes características de cada tema. Esta evaluación en algunos casos son indicadores cuantitativos y en otros una valoración cualitativa, pero siempre asignando una tasación según un rango de cuatro niveles: adecuado, mejorable, precario, inadecuado.

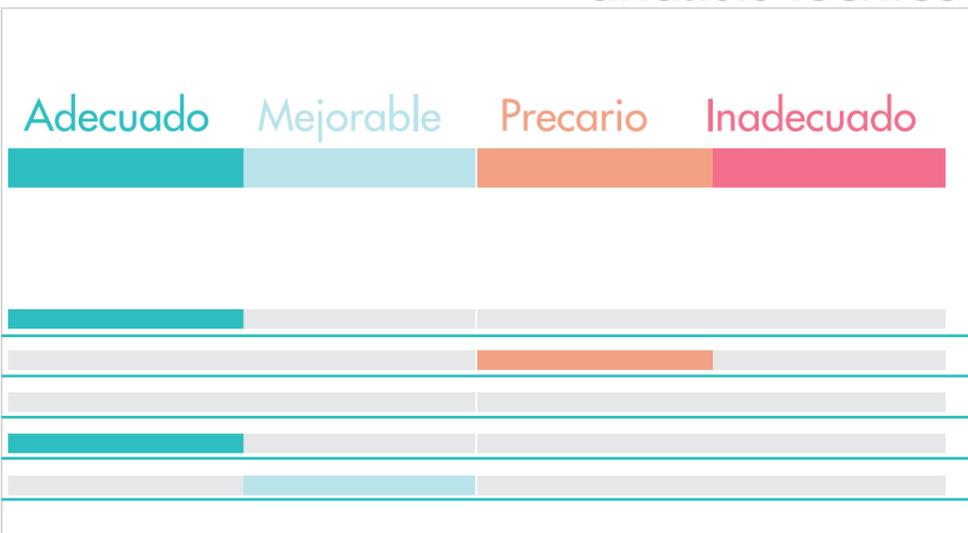
Además para cada temática como conclusión de análisis se extraen unas primeras conclusiones respecto a los potenciales, las problemáticas y los proyectos pendientes o propuestos como oportunidades de mejora.

Por su parte, el análisis de las percepciones se refleja en las temáticas analizadas asignándoles los porcentajes de opiniones que son problemáticas o valoraciones positivas para cada temática y subtemática siempre que se disponga de la información. A su vez, sobre cada temática se desarrolla un análisis más específico sobre las opiniones y las propuestas de mejora y oportunidades que los ciudadanos identifican.

Este documento integra la primera parte del Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Pinto, el Diagnóstico participativo que se estructura en tres partes:

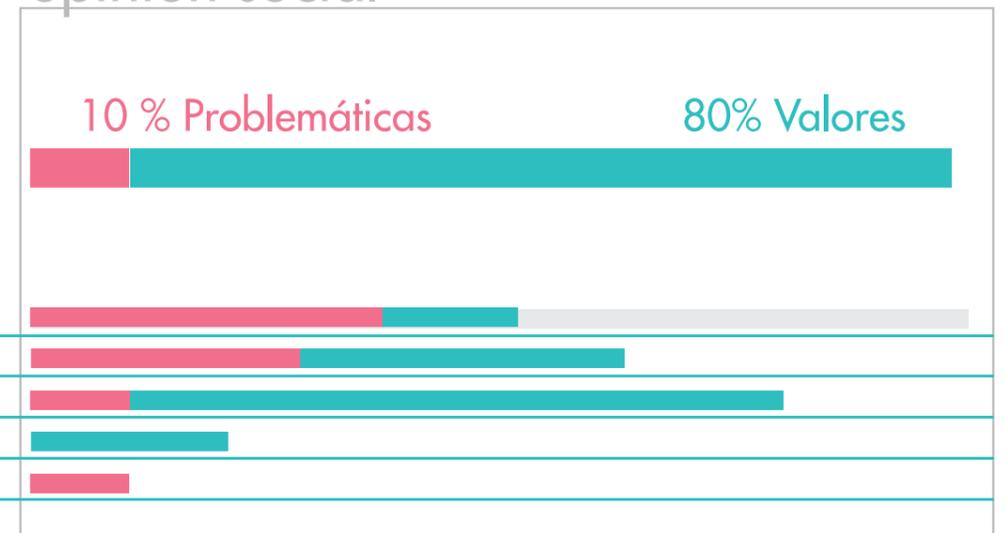
- Análisis técnico.
- Análisis de las percepciones recogidas.
- Diagnóstico: conclusiones (INPAR y DAFO) y directrices.

## análisis técnico



Subtema  
Subtema  
Subtema  
Subtema  
Subtema

## opinión social



# Estructura del documento y fuentes de información

Dada la dimensión del proyecto y el corto espacio de tiempo disponible, el análisis técnico basado en la documentación existente facilitada por los distintos departamentos del Ayuntamiento, la cual ha sido actualizada siempre que ha sido posible con las fuentes de datos disponibles de la Comunidad de Madrid y estatales. Con ello puntualizamos que el análisis temático no ha generado nuevos estudios, por el contrario ha servido para plasmar la información existente de cara a extraer las conclusiones para el diagnóstico que abordase de modo integrado las diferentes temáticas que en su conjunto formaliza el modelo de ciudad de Pinto.

En concreto los instrumentos de planificación utilizados han sido los siguientes:

- Documentos de planificación estudiados:

Plan de Igualdad 2014-16. Ayto. de Pinto.  
Realidad asociativa e impacto social. Informe final.  
Plan transparencia mayo 2016.  
PGOU de Pinto 2002.  
Revisión PGOU 2005 Pinto - Incidencia Ambiental.  
Memoria Plan de Sectorización Punctum Milenium.  
Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Pinto.  
Agenda 21.  
Propuesta Ecooo Diagnosis Energética.  
Plan de uso parcelas rusticas.  
Programa Galiana 2015-2016.  
Planes Infancia y Juventud 2016.

- Fuentes de la información técnica:

Sede Electrónica de Catastro. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.  
Instituto Nacional de Estadística.  
Nomecalles. Comunidad de Madrid.  
Planea. Comunidad de Madrid.

Informes de técnicos municipales.

- Fuentes de la información ciudadana:

Actas de Asambleas de Barrio y Consejos Sectoriales 2015-2016.

Encuestas digitales y presenciales individuales.

Encuestas a asociaciones.

Entrevistas a técnicos municipales.

- Referencias:

Guía metodológica para los sistemas de auditoría, certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano. Ministerio de Fomento.

La ciudad de los ciudadanos. Agustín Hernández Aja.

Es por ello que el análisis técnico no deja de ser una fotografía rápida de un gran objeto para poder generar un diagnóstico general en el que identificar los principales defectos y potencialidades del municipio.

A photograph of a park or campus area. In the foreground, there is a paved walkway with a brick pattern. A large, mature tree with green leaves stands prominently in the center-left. To the right, a tall black lamp post with a white globe is visible. The background shows more trees, a grassy area, and a low wall. The overall scene is bright and sunny.

**1**

# **Análisis Integrado**

# 1.1

## Análisis Integrado 1.1 Contexto Territorial

# 1.1.

## Contexto Territorial

Pinto se encuentra situado en el punto céntrico de la Península Ibérica a una altitud de 604 metros y su origen se remonta al Paleolítico. Desde ese momento el uso del territorio del actual término municipal ha sido constante como lo demuestran los restos prehistóricos, romanos, medievales, etc.

Actualmente es uno de los 179 municipios que forman la Comunidad Autónoma de Madrid, a tan sólo 20 kilómetros al Sur de la capital del Estado. El municipio se localiza entre dos importantes vías de comunicación: la carretera de Andalucía (N-IV) y la vía férrea Madrid-Aranjuez (C-3).

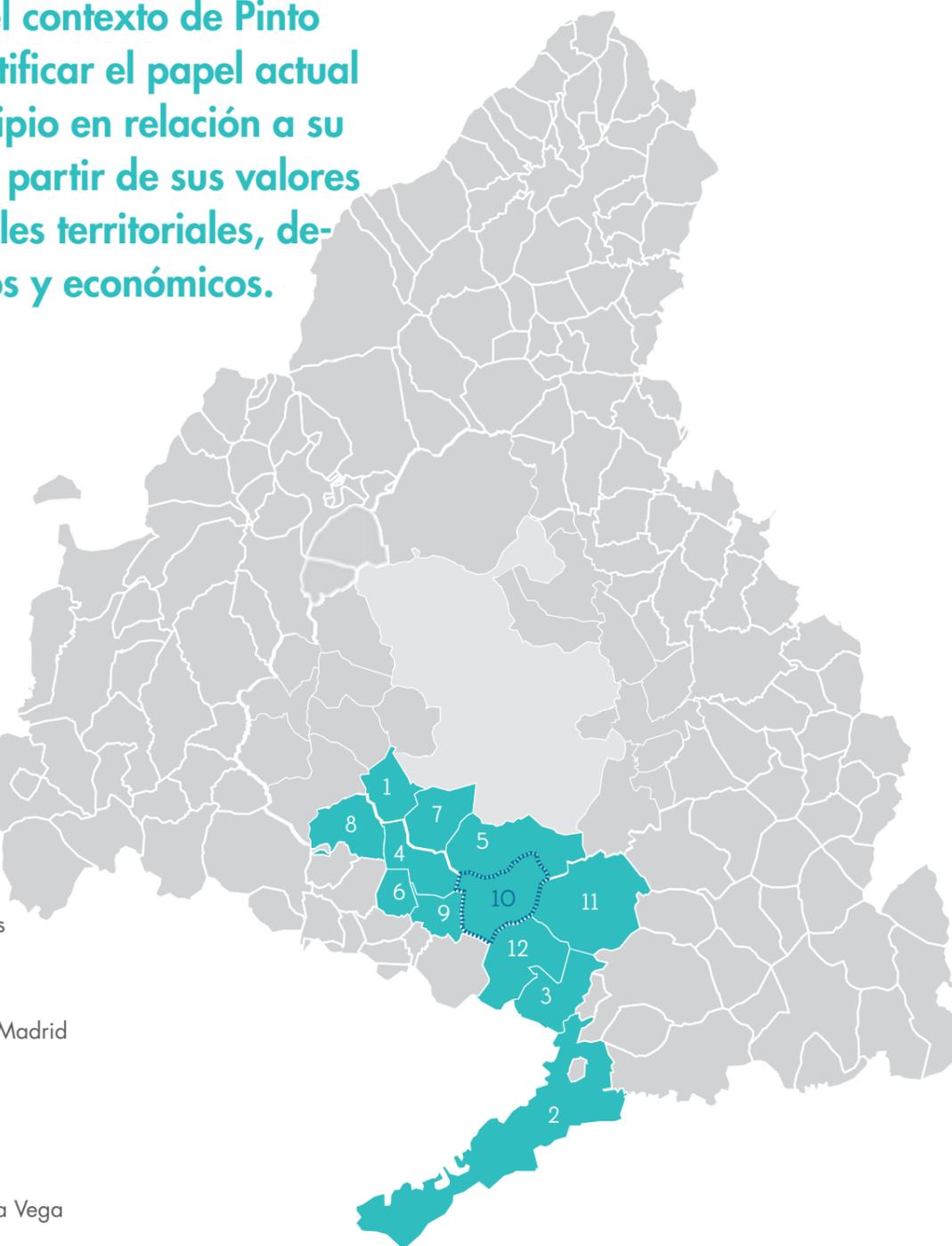
Sus habitantes, en 2015, representan el 0,76% del total de la población madrileña y en relación con los municipios de la Comunidad de Madrid, excluyendo la capital, su población supone el 1,48% del total. La superficie del término tiene una extensión de 62,7 Km<sup>2</sup>, lo que supone el 0,78% de la superficie total de la Comunidad de Madrid.

En relación a la Zona Sur Metropolitana, su superficie representa un 8,4%, siendo el quinto municipio, prácticamente como Valdemoro, en extensión. Por el contrario es de los municipios con menor densidad de habitantes por kilómetro cuadrado y su población únicamente representa un 3,8%, del total de habitantes de la zona Sur Metropolitana.

Conocer el contexto de Pinto para identificar el papel actual del municipio en relación a su entorno a partir de sus valores diferenciales territoriales, demográficos y económicos.

### SUR METROPOLITANO

1. Alcorcón
2. Aranjuez
3. Ciempozuelos
4. Fuenlabrada
5. Getafe
6. Humanes de Madrid
7. Leganés
8. Móstoles
9. Parla
10. Pinto
11. S.Martín de la Vega
12. Valdemoro



## El modelo metropolitano de Madrid

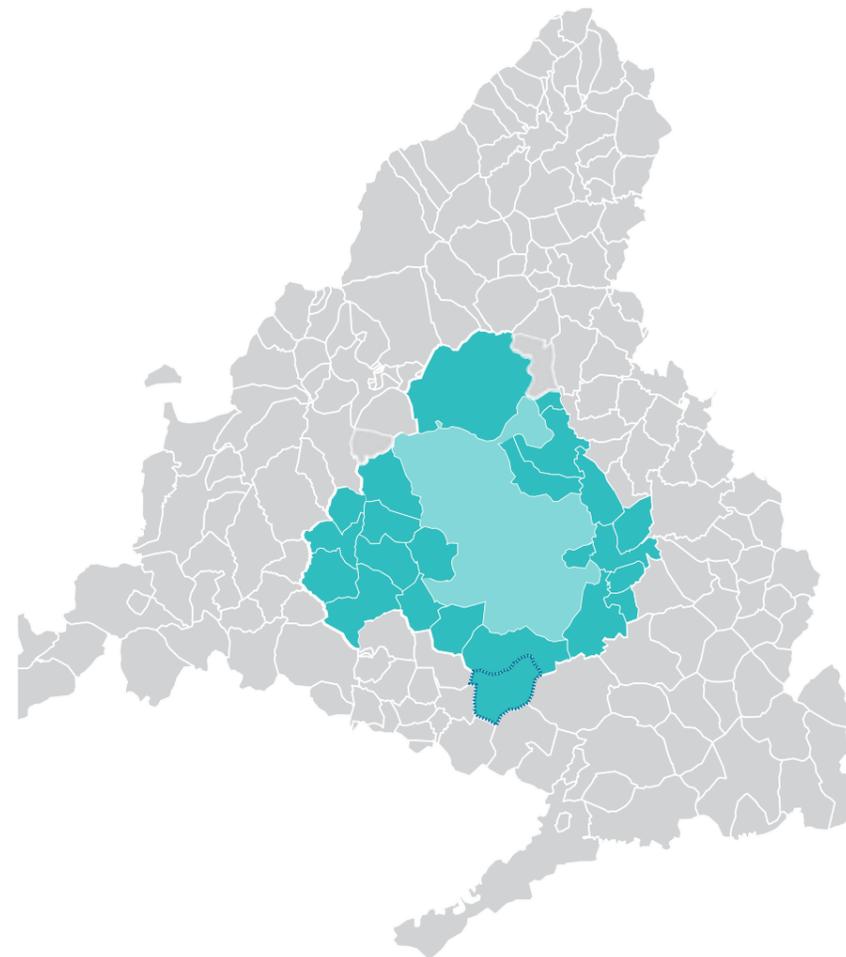
De cara a comprender el encuadre territorial de Pinto, sus relaciones con otros municipios y su dependencia de la ciudad de Madrid resulta fundamental analizar la metrópolis de Madrid, conocer su configuración y tendencias y así entender el contexto de Pinto, sus potenciales y problemáticas por igual.

Madrid se ajusta al modelo de área metropolitana cuya extensión sobrepasa en la actualidad los límites de la Comunidad de Madrid. La conurbación es producto de la expansión de la Ciudad central y sus efectos inducidos en el desarrollo de los núcleos satélites que han ido generando sus propias áreas de influencia metropolitana, al incorporar las ciudades de Guadalajara, Segovia y Toledo. Pero puede afirmar que la metrópolis madrileña es causa y efecto del crecimiento de la Ciudad de Madrid.

Desde una perspectiva espacial, en la conurbación madrileña no se da en su totalidad por una continuidad física de las áreas urbanas, de esta forma, se debe más a la existencia de un potente sistema de comunicaciones intermodal, elemento clave de la realidad de Pinto respecto a la corona metropolitana y en relación a la región Sur a la que pertenece.

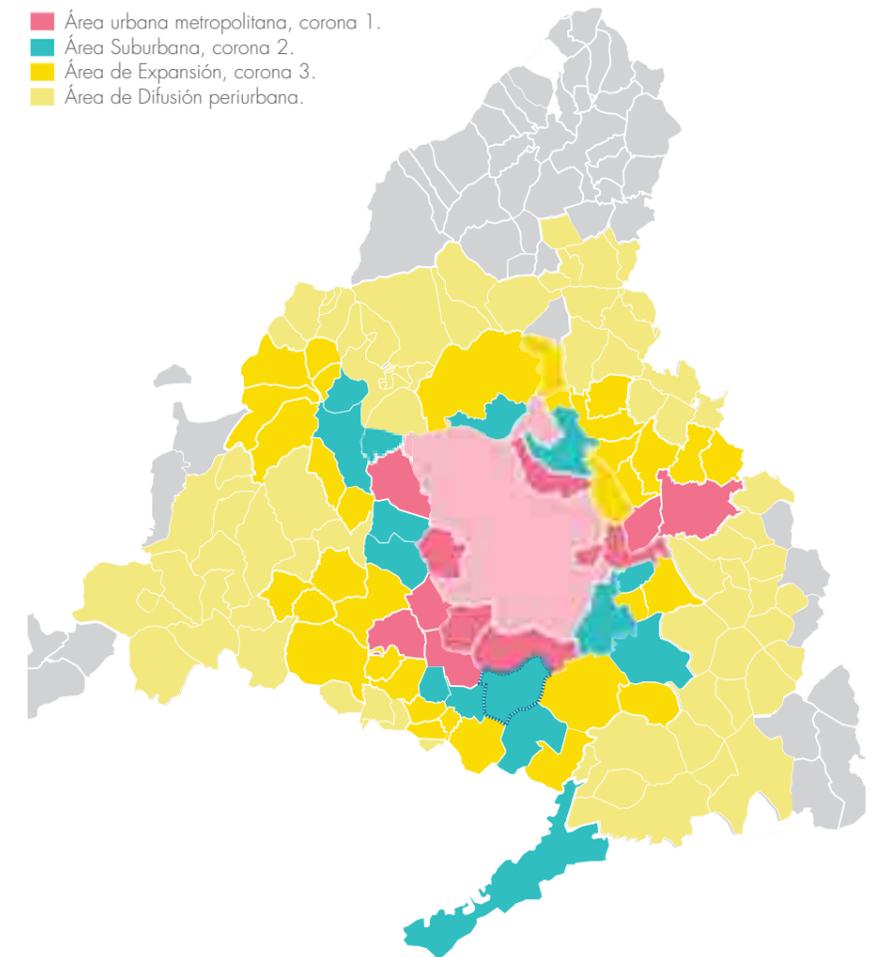
El desarrollo del área metropolitana de Madrid está estrechamente ligado al crecimiento urbano-industrial iniciado en el albor del siglo XX, no obstante, el proceso de metropolización no alcanzó su envergadura hasta la segunda mitad de siglo. Pinto experimentó su consolidación como parte de la corona metropolitana a final del siglo XX.

Delimitación del Área Metropolitana de Madrid 1964



- 1 Madrid. 2 Alcobendas. 3 Alcorcón. 4 Boadilla del Monte. 5 Brunete. 6 Colmenar Viejo. 7 Coslada. 8 Getafe. 9 Leganés. 10 Las Rozas. 11 Majadahonda. 12 Mejorada del Campo. 13 Paracuellos del Jarama. 14 Pinto. 15 Pozuelo de Alarcón. 16 Rivas-Vaciamadrid. 17 San Fernando de Henares. 18 San Sebastián de los Reyes. 19 Torrejón de Ardoz. 20 Velilla de San Antonio. 21 Villanueva de la Cañada. 22 Villanueva del Pardillo. 23 Villaviciosa de Odón

Delimitación actual del Área Metropolitana de Madrid



Durante el periodo de desarrollo de la metrópolis destaca:

- El periodo de desarrollo económico e industrial de los años 60 el cual favoreció el intenso crecimiento de los municipios del Arco Sur contiguos a la Ciudad y el Corredor del Henares. Donde el concepto de "Área Metropolitana" que se concreta mediante la redacción del Plan General de Ordenación del Área Metropolitana de 1964, que gestionó la COPLACO, y que incluía a 23 municipios próximos a la Ciudad de Madrid.

- La crisis de mediados de los 70 desencadenó dinámicas de deslocalización empresarial desde el tejido industrial de la Ciudad y en los municipios de la primera zona de expansión metropolitana, a favor de otras áreas más lejanas, lo que sentó las bases del espectacular crecimiento urbano-residencial de los ochenta.

- Los años 80 y 90 se desarrollan nuevas coronas metropolitanas. El principal motor de crecimiento se deriva de las demandas residenciales de vivienda de tipología más extensiva de baja densidad, y la búsqueda de un entorno ambiental de calidad. Por ello, la expansión se dirige de forma preferente hacia el Oeste y el Norte. En los años noventa la Carretera de La Coruña (A-6) y más recientemente la Carretera de Burgos (A-1). También, es en la década de los 80 cuando se inicia la expansión residencial a lo largo del eje A-3, carretera de Valencia.

- En los 2000 se consolida y amplía el área metropolitana, gracias al desarrollo económico, la mejora de las infraestructuras de transporte y, en consecuencia, el boom inmobiliario. Como resultado se están incorporando nuevas áreas de expansión residencial en municipios hasta entonces escasamente integrados en el ámbito metropolitano como es el caso de Pinto.

Actualmente los ritmos en la evolución demográfica muestran como los ámbitos más periféricos en los bordes del Área Metropolitana, como el frente freta a la Sierra de Madrid y el Sureste de la Comunidad, este último donde se localiza Pinto, son los

que han soportado crecimientos más acusados. Se trata de un proceso lógico que responde a criterios de distancia que van aminorándose a medida que se produce la mejora de los transportes y se consolidan las primeras coronas metropolitanas.

Descripción de las coronas de las coronas metropolitanas de la Ciudad de Madrid a partir del Índice Sintético Área Urbana Metropolitano utilizado por el barómetro económico de Madrid, y en concreto la distribución de los municipios de Sur Metropolitano en dichas coronas:

#### (Corona 1) Área Suburbana Metropolitana

Grandes densidades de población, una alta conectividad y accesibilidad en los transportes públicos, tanto de cercanías como de metro, y un gran dinamismo económico. Entre los municipios de primer rango, se encuentran Móstoles, Fuenlabrada, Leganés, Alcorcón y Getafe y Parla que son los municipios de mayor peso poblacional, suponiendo el 17% para los dos primeros, el 16% para el tercero y el 14% para los dos últimos.

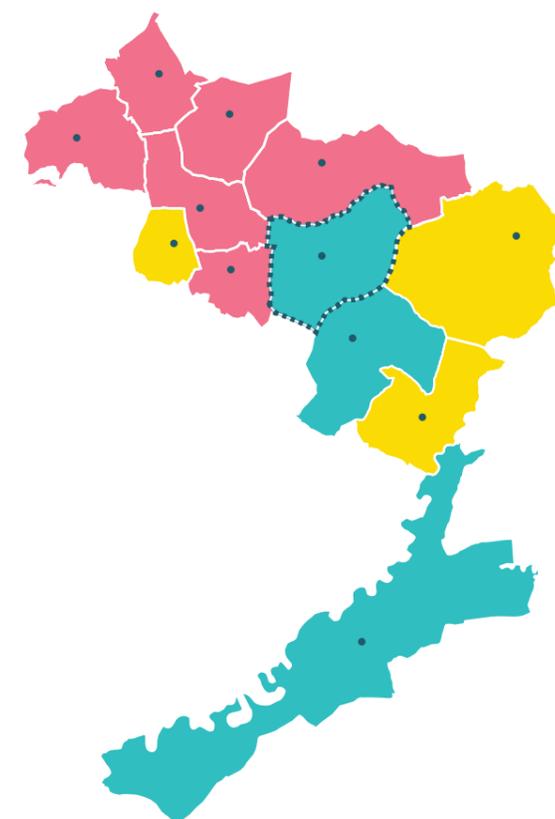
#### Corona 2) Área de Expansión Periurbana

- Municipios más pequeños y de menor densidad de población, la distancia a la capital se amplía (un radio entre 15 y 30 km al centro de Madrid). Entre los municipios de segundo rango, Valdemoro, Aranjuez y Pinto, los dos primeros suponen el 8%, el 4% para cada uno, y el 3% Pinto.

#### (Corona 3) E Área de Difusión Periurbana

Menor presión humana del territorio y limitaciones de la intermodalidad del transporte público. Aunque esta tercera corona no pueda ser identificada como metropolitana, se configura como una zona de transición y expansión. El tercer rango está formado por los municipios de Ciempozuelos, Humanes de Madrid y San Martín de la Vega, con un 1% cada uno de la población de la comarca del Sur Metropolitano.

Cuarto ámbito, Área de Difusión Periurbana, Severa reducción a tres mil habitantes del promedio de población de los municipios; donde sólo uno de ellos en el conjunto de la Comunidad de Madrid, Moralzarzal, logra superar ligeramente los diez mil habitantes. No obstante, este ámbito territorial está siendo beneficiado por los procesos de difusión urbana desde la Ciudad y coronas metropolitanas madrileñas.



Rango metropolitano de los municipios del Sur Metropolitano:  
 Corona 1:  
 Móstoles, Fuenlabrada, Leganés, Alcorcón, Getafe y Parla.  
 Corona 2:  
 Valdemoro, Aranjuez y Pinto.  
 Corona 3:  
 Ciempozuelos, Humanes de Madrid y San Martín de la Vega.

## El Sur Metropolitano en Datos

La zona Sur de la Comunidad de Madrid, en la que se ubica Pinto, se denomina Sur Metropolitano según el código de zonificación estadística definido por la Nomenclatura de Unidades Territoriales, elaborado por la Oficina Estadística de la Unión Europea y al que está acogido el Instituto Nacional de Estadística. Donde el Sur Metropolitano está compuesta por 12 municipios, en orden de población:

- Móstoles
- Fuenlabrada
- Leganés
- Getafe
- Alcorcón
- Parla
- Valdemoro
- Aranjuez
- Pinto
- Ciempozuelos
- Humanes de Madrid
- S.Martín Vega

A continuación se procede a analizar el Sur Metropolitano desde el punto de vista de la estructura territorial, económica y poblacional.

### TERRITORIAL

- **Conectividad**
- Isométricas (distancia en metros a la ciudad de Madrid)
- Accesibilidad metro y cercanías
- **Volumen y densidad de población (hab./km<sup>2</sup>)**
- **Porcentajes usos suelo urbano**
- % suelo residencial respecto al total
- % suelo terciario respecto al total y respecto al residencial
- % suelo industrial respecto al total y respecto al residencial

### DEMOGRÁFICO

- Variación población 2011-2015
- Saldo demográfico (natalidad, mortalidad)
- Estructura de la población: (% Menores de 15 años, % Mayores de 65 años, % extranjeros)

### ECONÓMICO

- Afiliados a la seguridad social (por mil hab.) (régimen de afiliación)
- Total y variación de renta per cápita
- Actividad por Sectores económicos

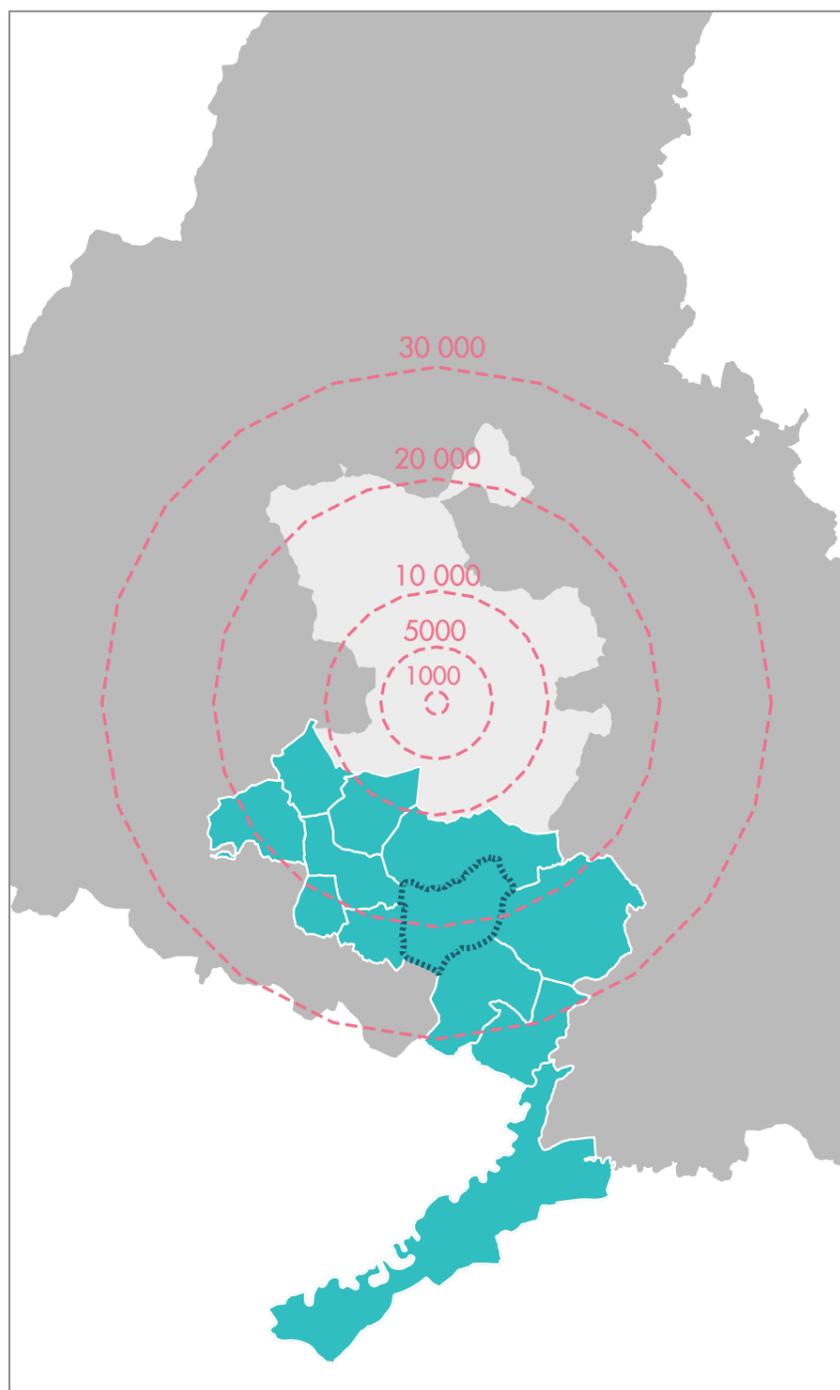
## TERRITORIAL

### > Conectividad

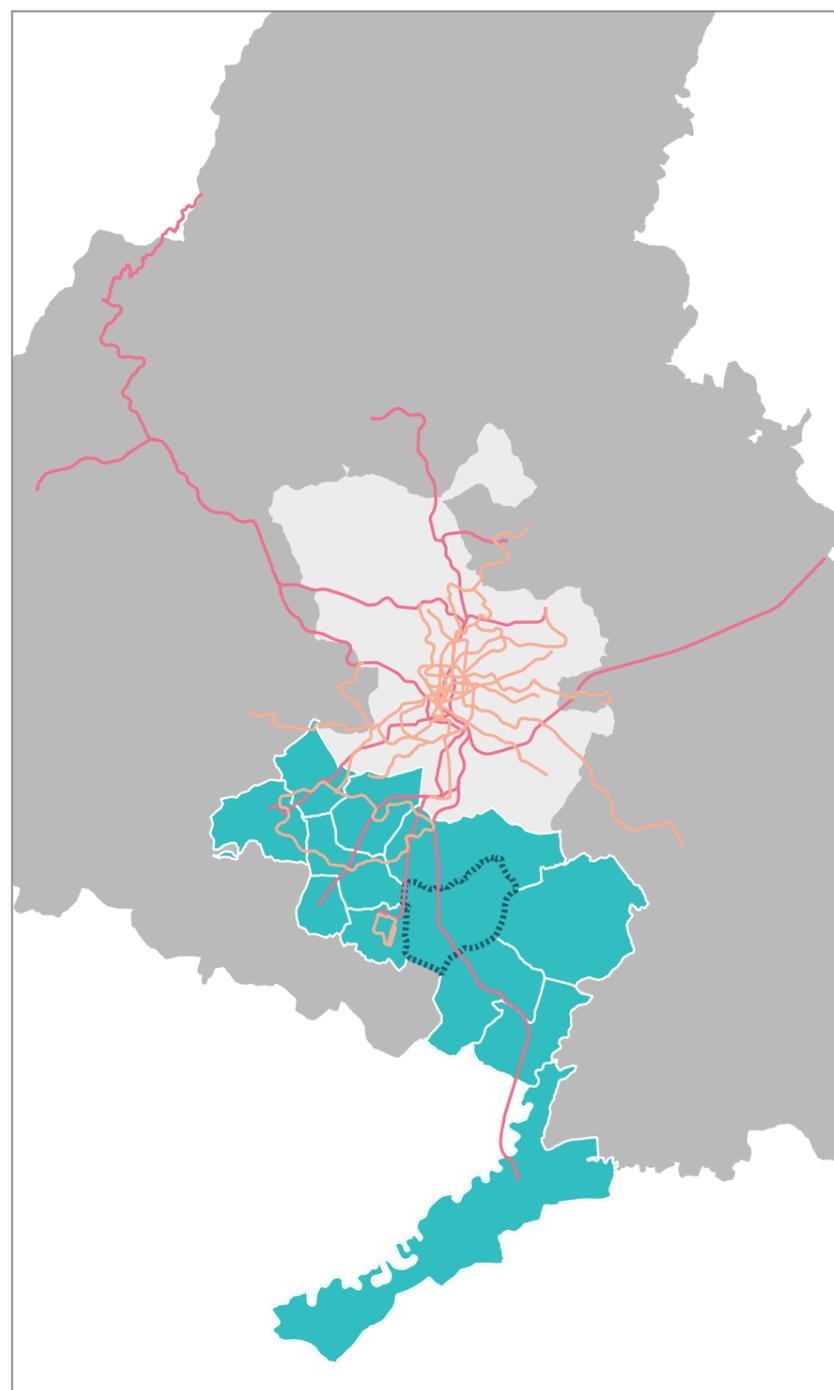
La conectividad de Pinto comparada con el resto de municipios del Sur Metropolitano es inferior a la que gozan los municipios situados más próximos a la capital: Getafe, Leganés y Alcor-

cón; los cuales junto Móstoles y Fuenlabrada integran la red de transporte público Metro Sur que conecta dichos municipios con la capital. Pinto, a pesar de no formar parte de dicha red, se sitúa dentro de un radio de distancia a la capital adecuado, 20

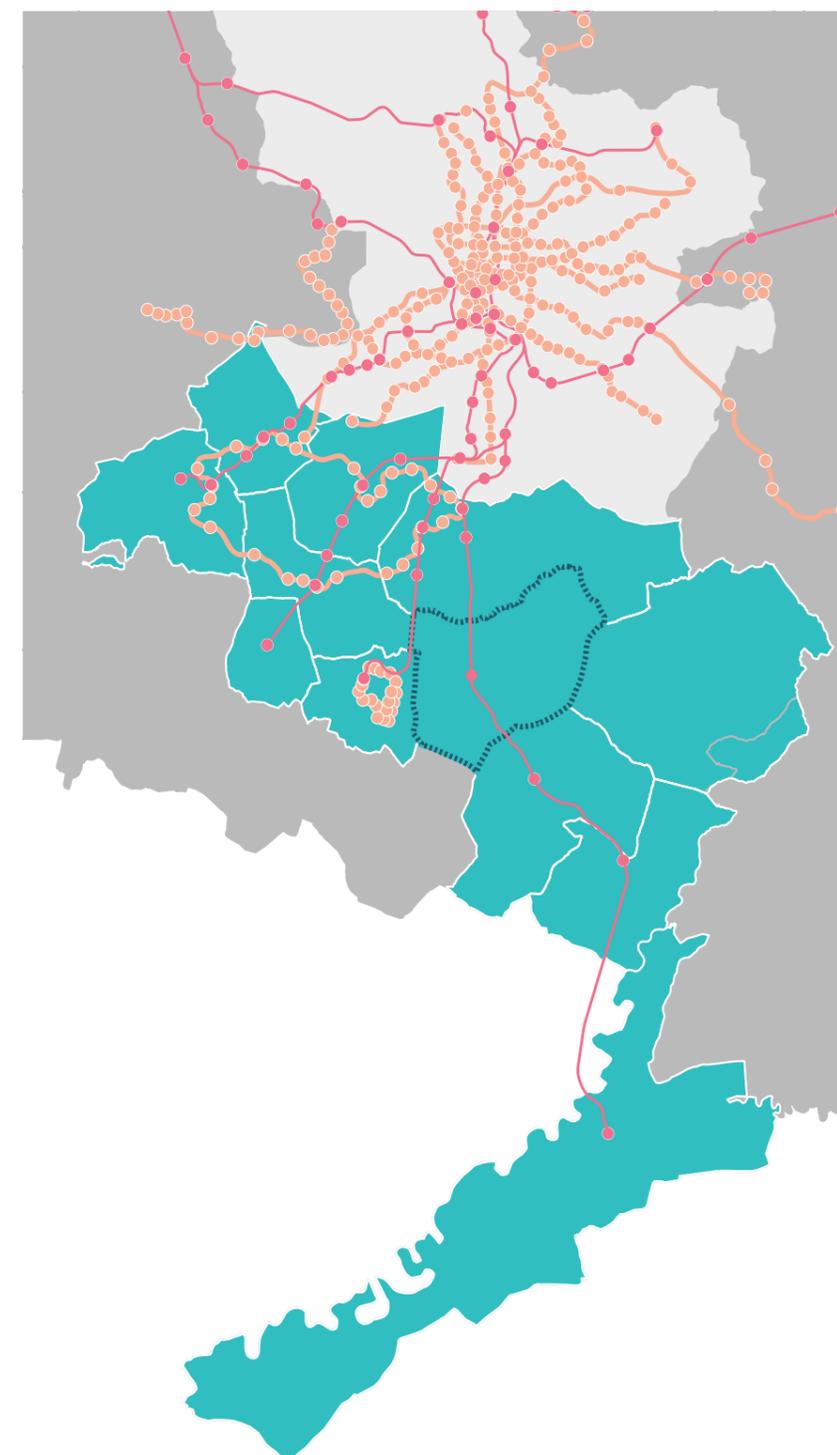
km, y cuenta con la importante línea de Cercanías C3 Madrid - Aranjuez, que está pendiente de la ejecución de un proyecto para un nuevo apeadero en el municipio. Así pues, Pinto dispone de las condiciones adecuadas para mejorar su conectividad.



- Isométricas (distancia en metros a la ciudad de Madrid).



- Accesibilidad metro y cercanías



## TERRITORIAL

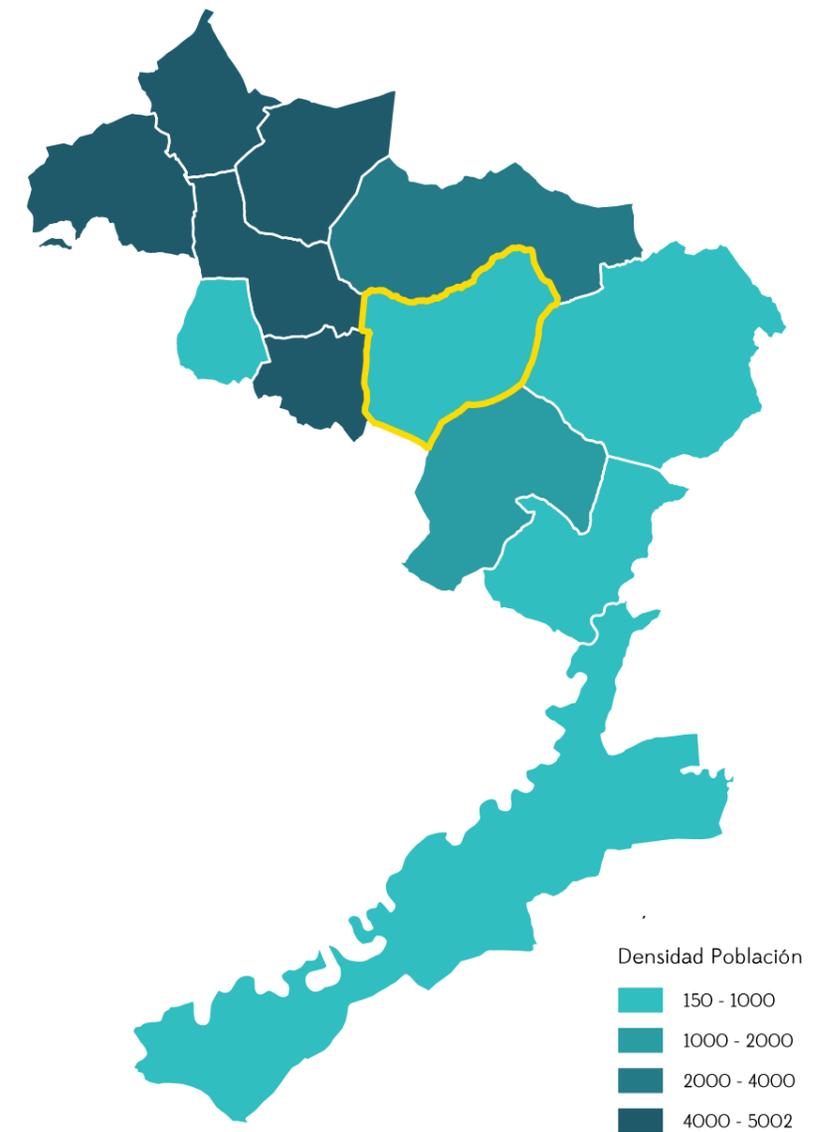
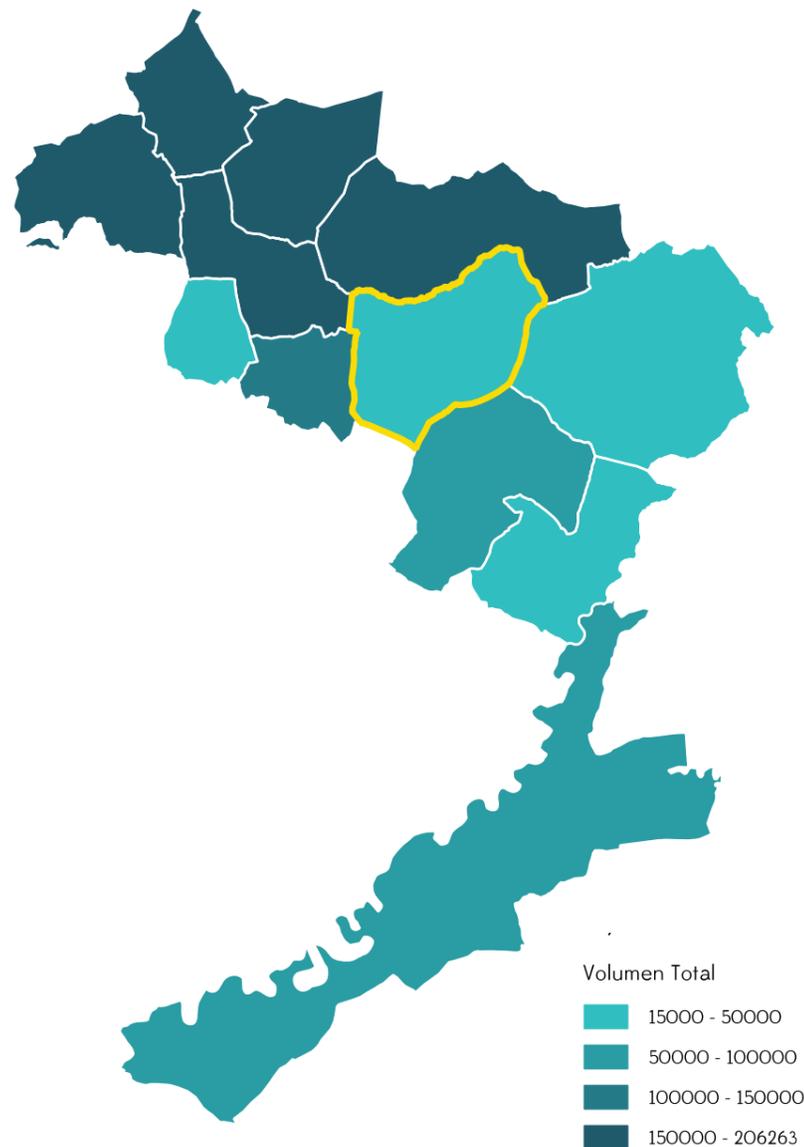
### > Volumen y Densidad

Según los datos proporcionados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid de 2015, **Pinto se sitúa entre el conjunto de municipios con menor densidad** de población del conjunto del Sur Metropolitano, con una densidad algo menor a la media de la Comunidad de Madrid que se responde a 800 hab/km<sup>2</sup>, aunque en términos generales la comparativa con la densidad de los territorios más poblados de España, la densidad de Pinto resulta elevada ya que la siguiente comunidad después de la Comunidad de Madrid con mayor densidad en España sería el País Vasco con 300 hab/km<sup>2</sup>.

En este sentido en el conjunto del Sur Metropolitano, **Aranjuez sería el territorio con la densidad más equilibrada** a nivel territorial, mientras que los municipios más poblados presentan densidades propias de zonas exclusivamente urbanas próximas a la del municipio de Madrid con 4.000-5.000 hab/km<sup>2</sup>.

Otra cuestión importante, respecto los efectos de la elevadas densidades sobre el territorio, es la ocupación de suelo derivada. En este sentido observamos que los municipio con mayor densidad del Sur Metropolitano disponen entre un 78% y un 85% de suelo rústico frente al 98% de Aranjuez o el 91% de Pinto. Así pues, Pinto y Aranjuez, seguidos de Valdemoro, se posicionan como los municipios del Sur que ejercen una menor presión urbanística sobre el medio ambiente.

Elaboración propia a partir del Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena, de la Comunidad de Madrid. Datos 2015.



## > Ocupación del Suelo

En el estudio comparativo de los usos del suelo, Pinto destaca en relación a la media de la Comunidad Autónoma y la de la Zona Sur Metropolitana por el elevado porcentaje de suelo industrial respecto al residencial y al terciario. Este dato podría

resultar una ventaja competitiva si Pinto reuniese la gran parte de la actividad industrial de la comarca, sin embargo, todos los demás municipios poseen un porcentaje elevado de suelo industrial, en concreto Getafe, Fuenlabrada y Leganés en cuanto a superficie total de suelo industrial. Por su parte, en cuanto a

la mayor parte del suelo terciario se reparte entre pocos municipios, Móstoles, Getafe y Valdemoro principalmente. Pinto, en cualquier caso, destaca por disponer de mayor suelo terciario en relación al residencial que Leganés, Fuenlabrada y Parla.

### % Suelo residencial respecto al total

**Pinto: 2.9%**  
 Sur Metropolitano: 5.2%  
 Comunidad de Madrid: 5.3%

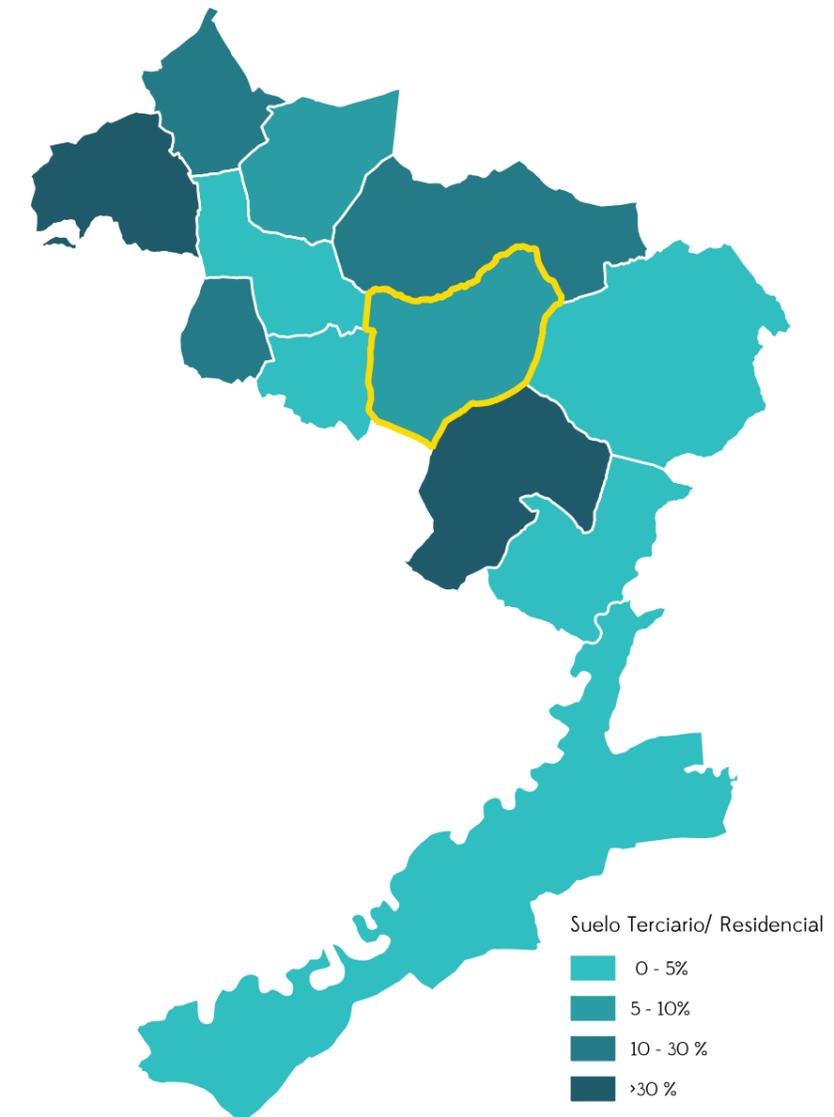
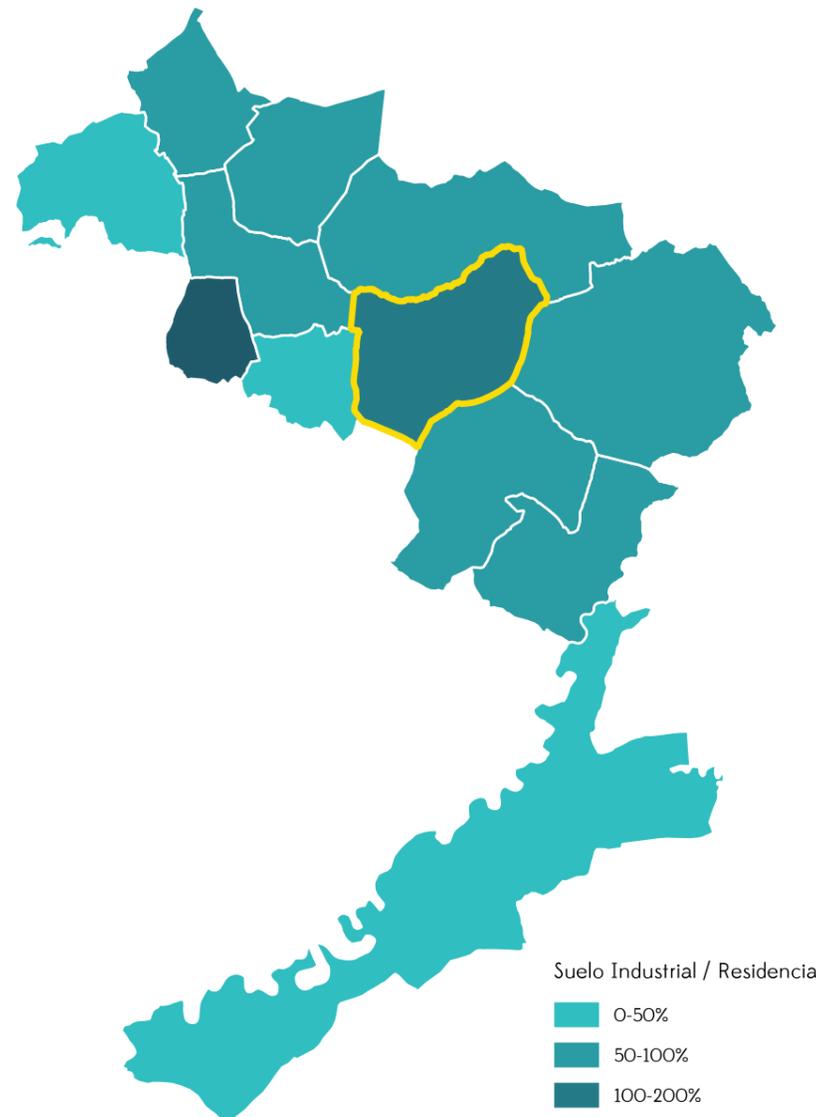
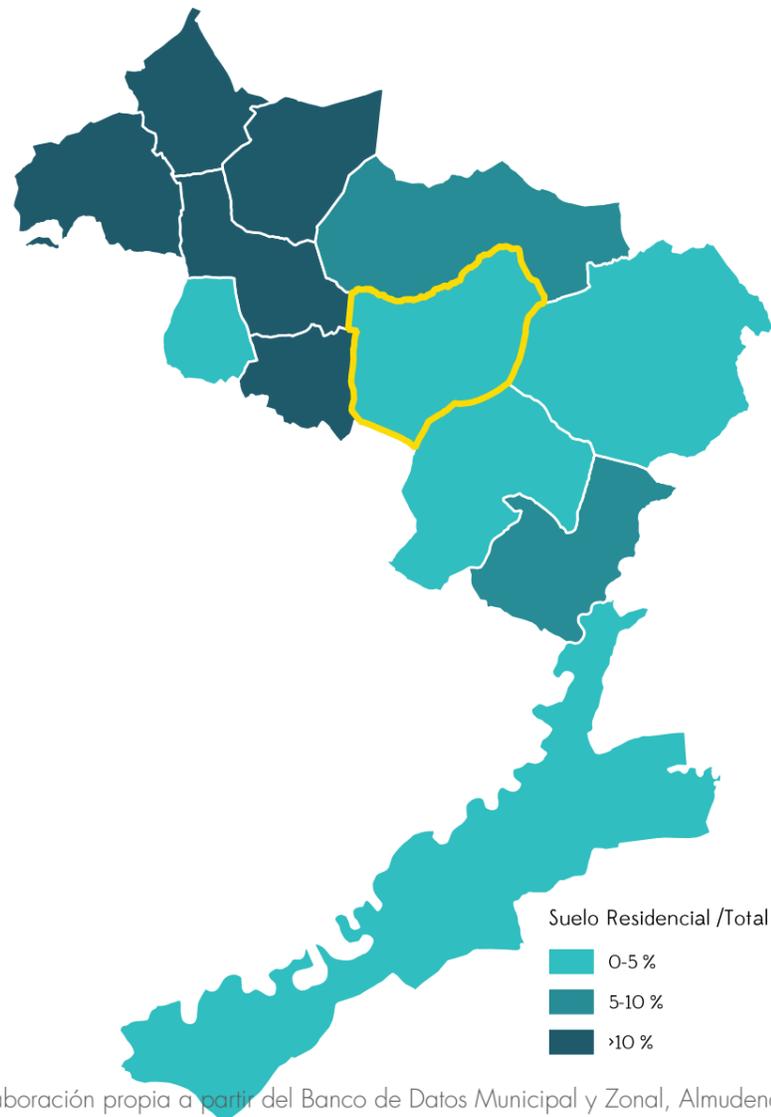
### % Suelo industrial respecto al residencial

**Pinto: 192%**  
 Sur Metropolitano: 73%  
 Comunidad de Madrid: 19%

### % Suelo terciario respecto al residencial

**Pinto: 7.2%**  
 Sur Metropolitano: 18.5%  
 Comunidad de Madrid: 4.6%

18 Análisis Integrado



Elaboración propia a partir del Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena, de la Comunidad de Madrid.

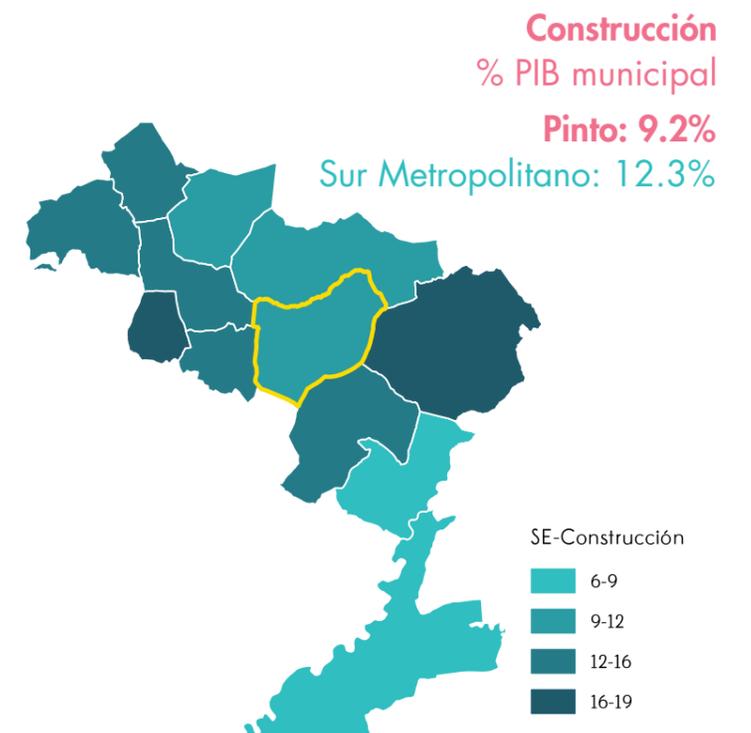
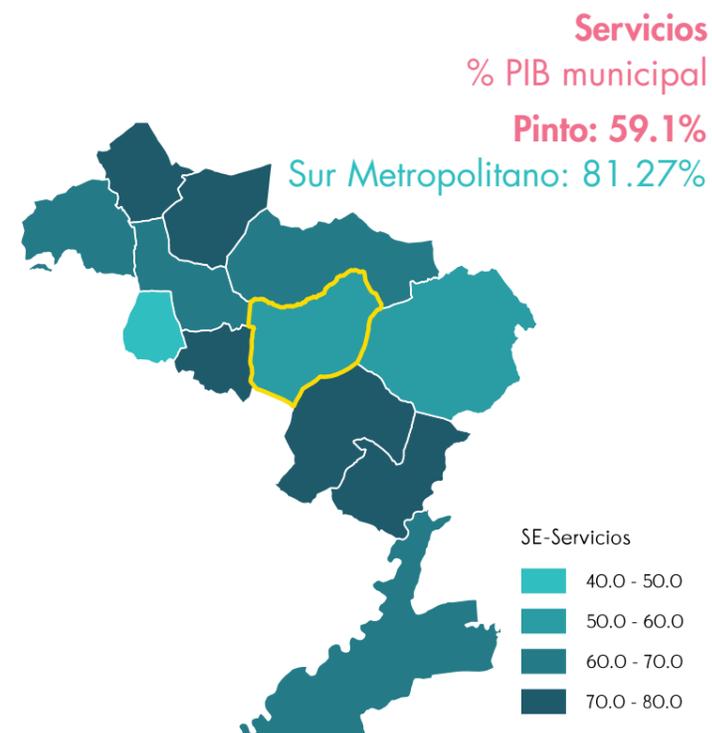
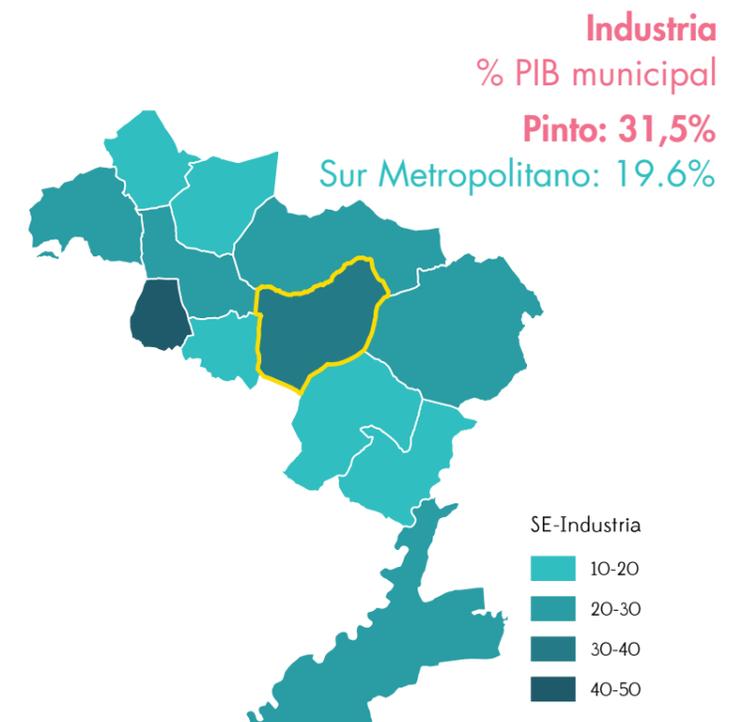
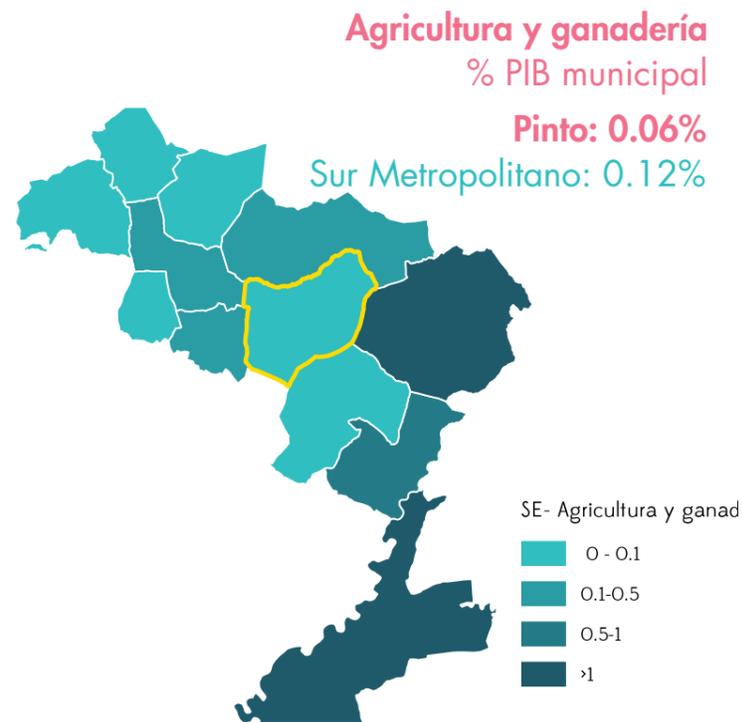
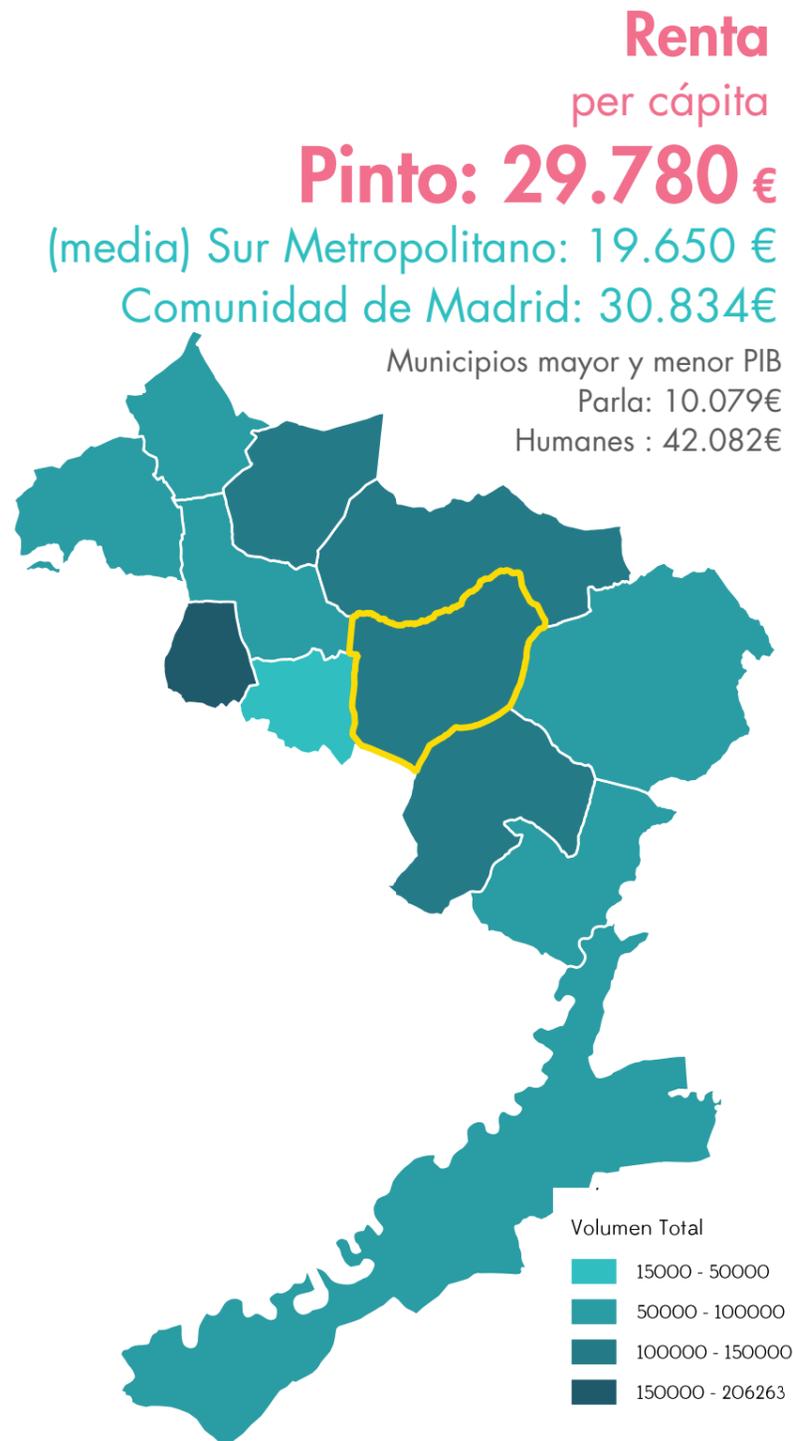
## ECONÓMICOS

### > Renta total y por sectores

La distribución de la renta per cápita, así como la renta municipal por sectores económicos, nos muestra como Pinto es, de entre los municipios de mayor población, el que mayor renta

per cápita posee y destaca frente al resto de municipios por el porcentaje de PIB municipal procedente de la actividad industrial. Sin embargo, el aporte que representa los Servicios está por debajo de la media de la Zona Sur. Por último, observa-

mos como, a pesar del elevado porcentaje de suelo rústico, la actividad agrícola representa un porcentaje muy bajo en el PIB municipal.



Elaboración propia a partir del Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena, de la Comunidad de Madrid. Datos 2015.

> Índice de paro  
> Afiliados a la seguridad social

Análisis Integrado

20

El paro en la comarca del Sur Metropolitano es una de las cuestiones prioritarias ya que, en términos totales, se sitúa prácticamente dos puntos por encima de la media de la Comunidad de Madrid. En cualquier caso, Pinto es de los municipios que sufre este aspecto en menor medida aunque, no por ello, deja de ser un problema municipal.

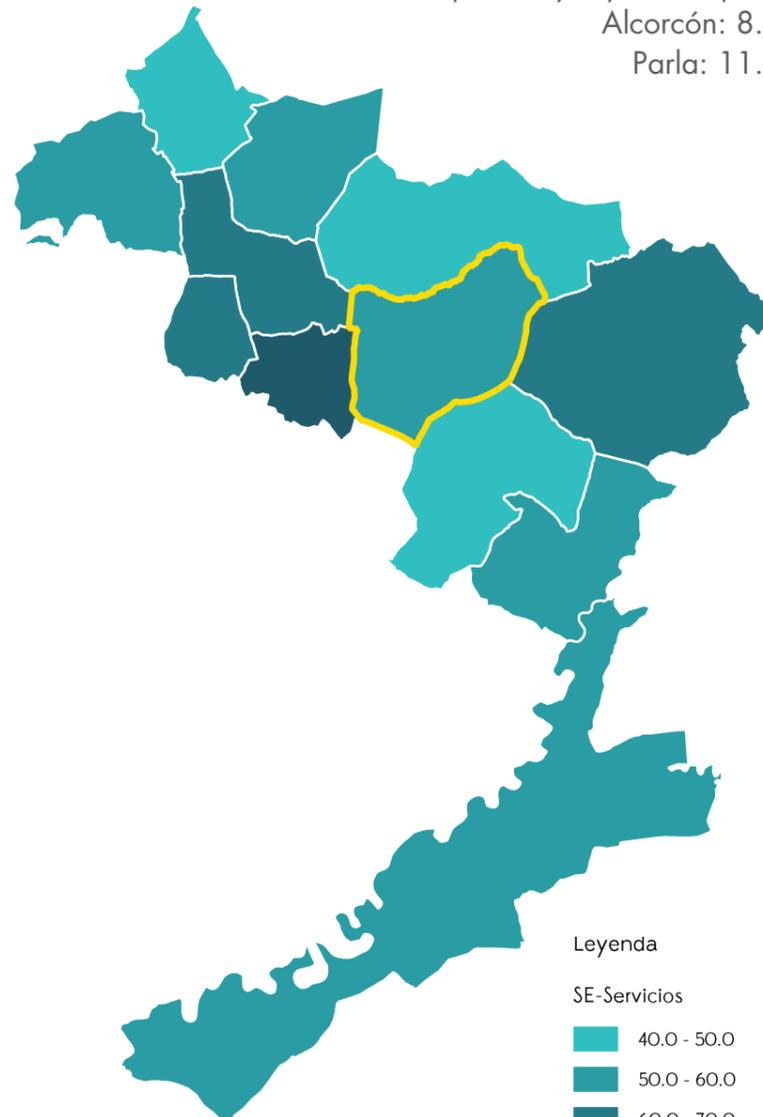
Por su parte, el gráfico que representa el número de afiliados cada 1000 habitantes resulta un negativo del índice de paro. Así pues, se observa como Pinto junto a Getafe, Valdemoro y Leganés se sitúa por encima de la media comarcal.

El análisis comparado del porcentaje de autónomos viene a reflejar las tendencias de nuevas dinámicas laborales asociadas al trabajo a distancia. En este sentido, observamos múltiples municipios que superan la media de trabajadores autónomos de la Comunidad de Madrid con un 20-25% de trabajadores autónomos frente al 13% de la Comunidad. Pinto no se encuentra entre estos municipios, ya que tan sólo el 15% de los trabajadores está en régimen de autónomo.

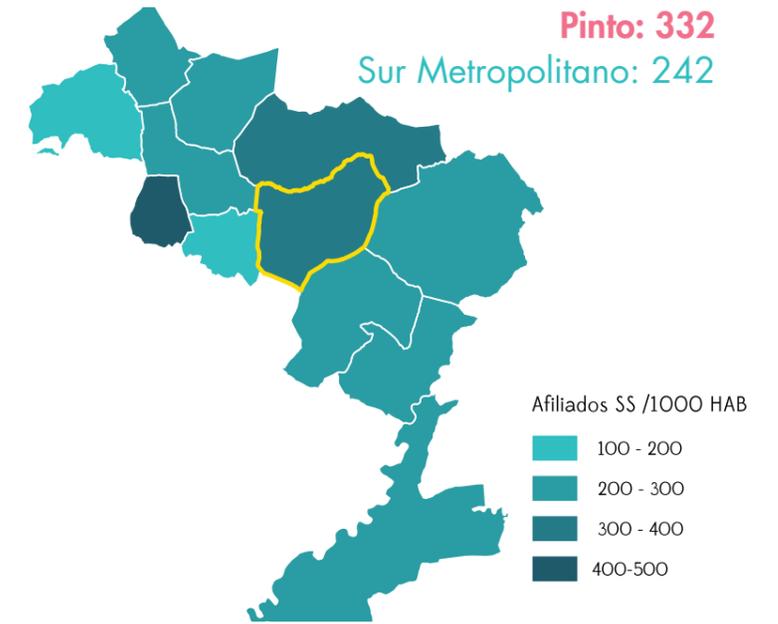
Elaboración propia a partir del Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena, de la Comunidad de Madrid.

**Paro**  
de Población (hab/km2)  
**Pinto: 9.1**  
Sur Metropolitano: 9.5  
Comunidad de Madrid: 7.8

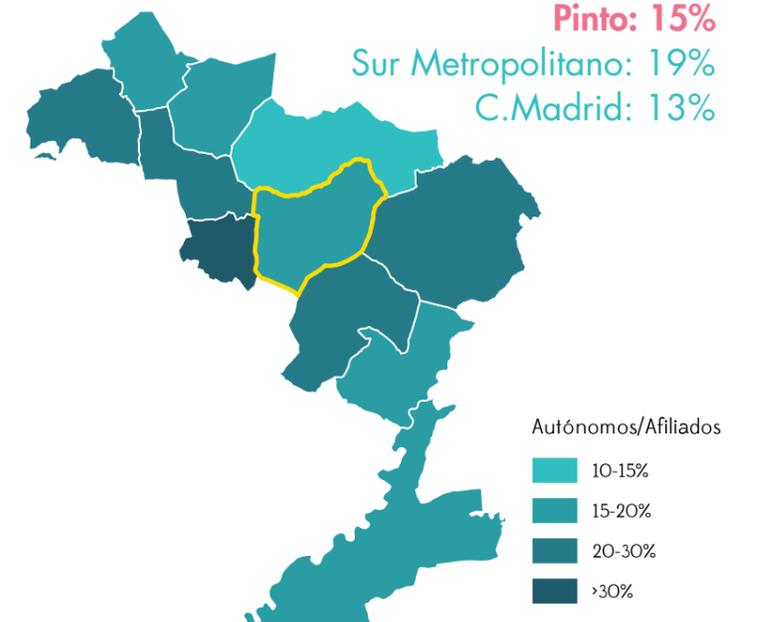
Municipios mayor y menor paro  
Alcorcón: 8.2  
Parla: 11.5



**Afiliados SS**  
por 1000 hab  
**Pinto: 332**  
Sur Metropolitano: 242



**Autónomos**  
% total de afiliados  
**Pinto: 15%**  
Sur Metropolitano: 19%  
C.Madrid: 13%



## DEMOGRÁFICOS

- > Variación de la población
- > Saldo demográfico

### VARIACIÓN RELATIVA DE LA POBLACIÓN

El Sur Metropolitano ha mantenido un crecimiento notable durante el periodo 2000-2016 del 12% aunque algo inferior al alcanzado en el periodo entre 1996-2004 que contaba con un 13,2%.

Los municipios que durante ambos periodos han sido objeto de mayor crecimiento relativo al total de su población son: Valdemoro, Pinto, San Martín de la Vega, Humanes de Madrid y Cienpозuelos, aunque todos con un porcentaje muy inferior al que gozaron durante el 96-04. Esto se debe a que durante esta última etapa se suman al crecimiento mayor del 25% Parla, siendo éste el tercer municipio con mayor crecimiento porcentual, y Aranjuez.

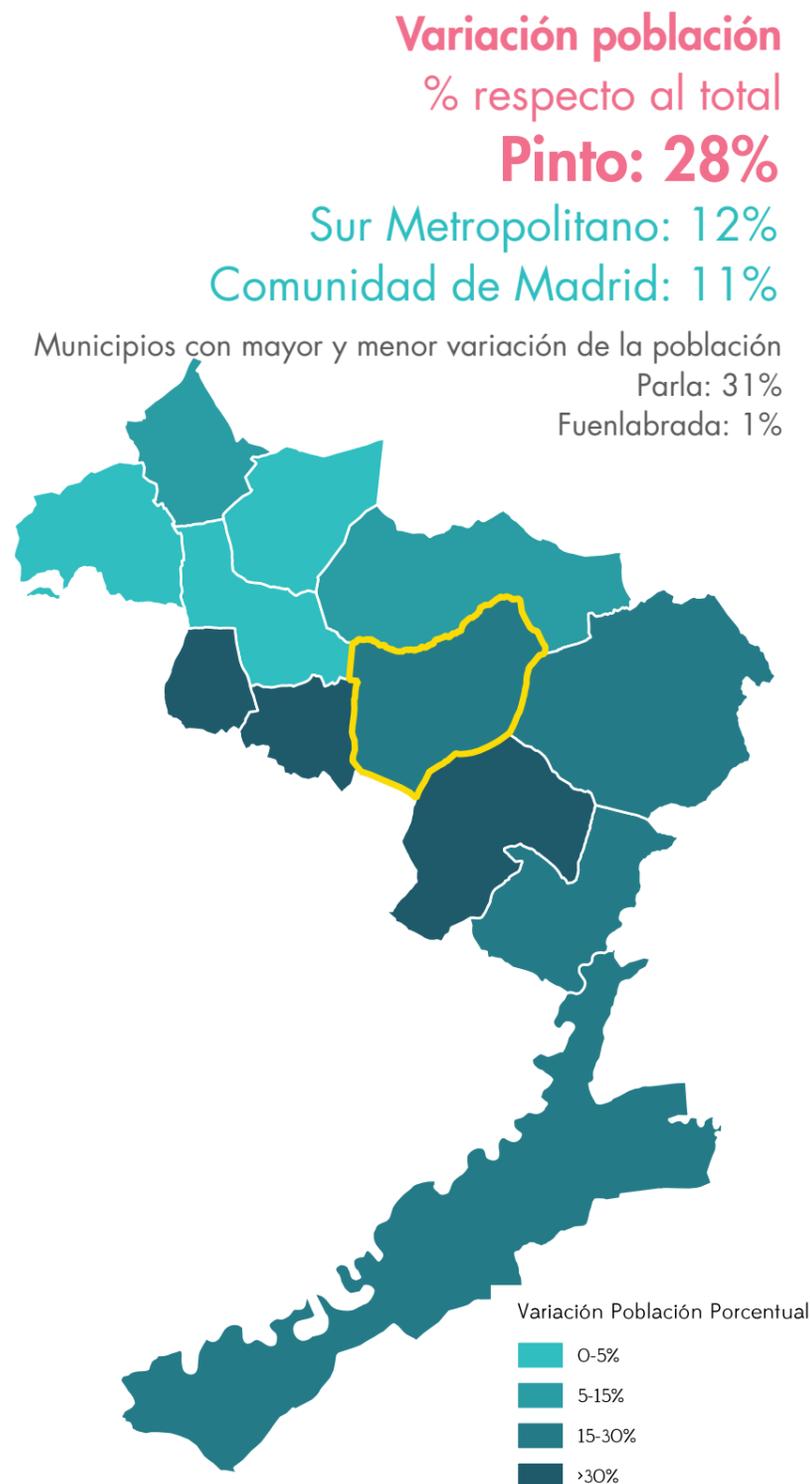
Así pues, Pinto se mantiene como uno de los municipios medianos con menor población del Sur Metropolitano, con un crecimiento notable del 28% pero con tendencia a disminuir respecto al respecto al periodo previo.

### SALDO DEMOGRÁFICO

Los flujos demográficos que recogen las estadísticas sobre el Movimiento Natural de la Población son los nacimientos, las defunciones y la migración. Según los datos del censo de 2014, el saldo demográfico de Pinto es el más elevado, con gran diferencia por encima de la media del Sur Metropolitano y del conjunto de la Comunidad de Madrid en su totalidad.

La tasa de migración se mantiene por encima de la media de la Comunidad de Madrid tan sólo en Aranjuez, Getafe, Leganés, Pinto y Valdemoro; donde Pinto, Aranjuez y Valdemoro representan el actual crecimiento como segunda corona metropolitana y, por su parte, Getafe se posiciona como municipio de la primera corona metropolitana que ha generado mayor crecimiento en la última década.

Elaboración propia a partir del Banco de Datos Municipal y Zonal, Almudena, de la Comunidad de Madrid.



### > Estructura demográfica

En términos generales, en demografía se considera que una población es "vieja" cuando más del 10% de sus efectivos son mayores de 65 años y se dice que una estructura de población envejece cuando su tendencia es a aumentar la proporción de personas de edad sobre el total.

Por el contrario, una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se dice que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, es decir, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles.

En términos totales, la población del Sur Metropolitano se considera una población vieja, sin embargo, todavía no está en proceso de envejecimiento ya que el porcentaje de menores de 15 años supera a los mayores de 65.

En cuanto al % de población extranjera, el Sur Metropolitano es un municipio receptor de población, siendo algo superior a la media de la Comunidad de Madrid. En concreto, Pinto es de los municipios del conjunto con menor nº de extranjeros por cada mil habitantes, junto a Fuenlabrada, Valdemoro, Leganés y Alcorcón.

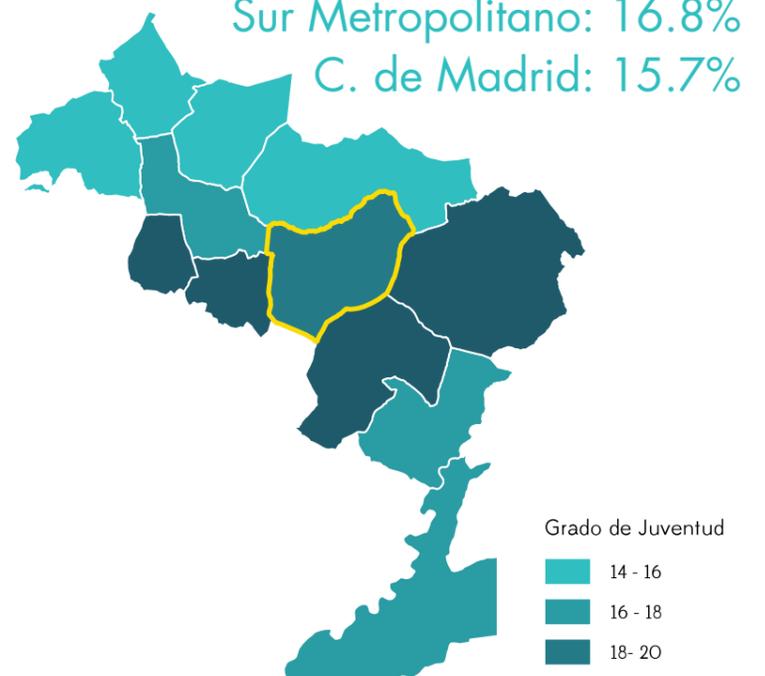
En este sentido destaca Parla siendo el municipio con mayor tasa de migrantes por mil habitantes, duplicando el valor que ostenta Pinto.

### Grado de juventud

**Pinto: 19%**

Sur Metropolitano: 16.8%

C. de Madrid: 15.7%

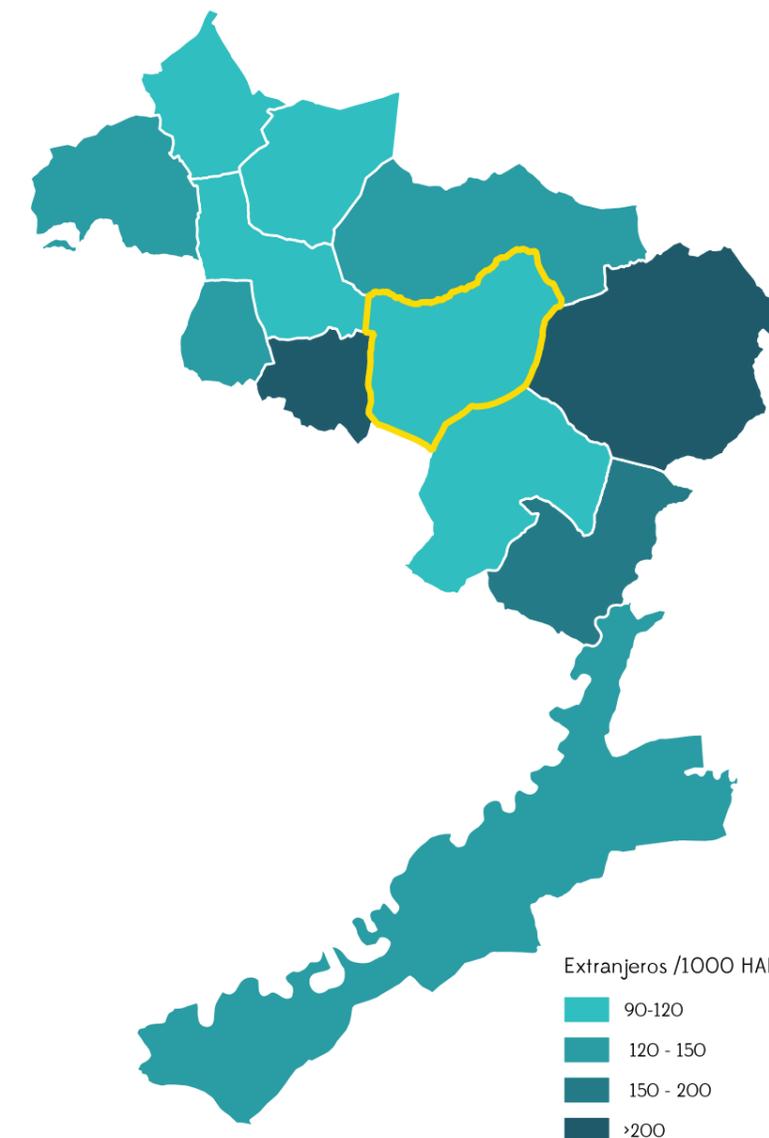


### Extranjeros / 1000 hab

**Pinto: 111.4**

Sur Metropolitano: 127.9

Comunidad de Madrid: 126

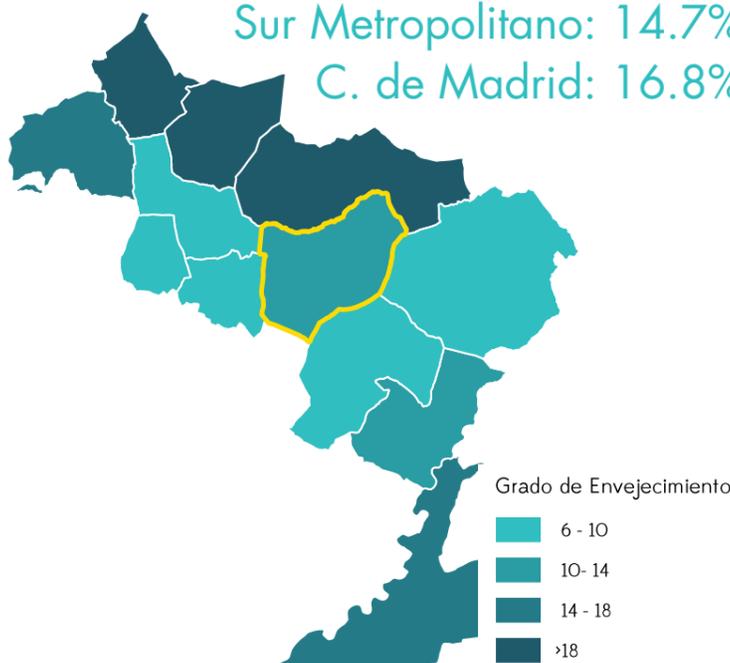


### Grado de envejecimiento

**Pinto: 11%**

Sur Metropolitano: 14.7%

C. de Madrid: 16.8%



## Conectividad territorial. Pinto y municipios limitrofes

Pinto limita con los siguientes municipios: Getafe, Fuenlabrada, Parla, Torrejón de Velasco, Valdemoro y San Martín de la Vega. A través del SIOSE y la información disponible de sus planeamientos correspondientes se identifican las relaciones existentes entre dichos territorios.

### Getafe

Localizado al norte de Pinto, el límite lo define el eje fluvial de Arroyo Culebro, en torno a cuyo tramo más oriental se configura una unidad paisajística común para los dos municipios, incluida en el Parque Regional del Sureste. En el tramo central del límite entre ambos municipios se desarrollan actividades productivas como el Parque Empresarial Andalucía compartido por ambos municipios. A esta situación de continuidad entre municipios se agrega el parque forestal Bosque-sur proyectado por la Comunidad de Madrid, que integra un eje verde a lo largo de Arroyo Culebro para conectar ecológicamente los parques Regionales de Guadarrama y del Sureste.

Por su parte Getafe cuenta con 166.000 habitantes y el planeamiento vigente prevé nuevos crecimientos poblacionales y de actividad productiva que incrementará la presión de la movilidad sobre los accesos que comparte con el municipio pinteño (la M-50 y la A-4).

Getafe tiene previsto construir nuevas viviendas, para las que el PMUS de Pinto ha estimado unos 137.250 viajes, de los que el 50% se realizarán en vehículo privado. Además, está previsto nuevo suelo industrial y terciario, lo que generará 32.019 empleos nuevos que implicarán 59.953 nuevos viajes, de los que un 71% se realizará en vehículo privado. [Estos nuevos flujos presionarán en el municipio pinteño](#) si no se aplican medidas de gestión de la demanda que reconduzcan la nueva movilidad hacia el transporte público.

### Fuenlabrada

Al noroeste de Pinto, se encuentra Fuenlabrada, un municipio que cuenta con 196.000 habitantes, 28 polígonos industriales, 7.500 empresas y más de 25.000 trabajadores. El Plan General de 1999, en vigor, incluía la intervención en el entorno del arroyo Culebro, creando un área de actividad económica en La Cantueña, 8.000 viviendas en Loranca, redefiniendo el fracaso de Nuevo Versalles e integrándolo con el centro de la ciudad. Por lo general, según el planeamiento Fuenlabrada no va a ser un problema para Pinto ya que los nuevos desarrollos canalizarán su tráfico por la A-42, la M-50 y la M-506.

[Un aspecto fundamental en la continuidad de estos dos municipios es el polígono industrial Cobo Calleja](#), que además ha afectado a los límites de los municipios de Pinto y Fuenlabrada ya que el suelo al otro lado de la vía de la C4, fue cedido por el Ayuntamiento de Pinto a Fuenlabrada sin un objetivo estratégico definido.

Otro elemento de continuidad entre ambos municipios es, al igual que con Getafe, el proyectado parque forestal periurbano Bosque-sur, que se extiende de forma lineal a lo largo del arroyo Culebro entre los municipios de Leganés, Fuenlabrada, Getafe y Pinto, en el sur de la Comunidad.

### Parla

El municipio de Parla se sitúa al este del casco urbano de Pinto, está separado por la vía de cercanías C4 así como por la línea del AVE Madrid a Sevilla y la R-4 de peaje, pero está conectada mediante la carretera M-408 (Parla a Pinto). Los desarrollos urbanos de este municipio en los últimos años han ampliado la población hasta 125.000 habitantes donde su techo poblacional está fijado en 150.000. [El crecimiento de este municipio presiona sobre las vías de acceso del municipio pinteño](#) desde la capital, que podrían verse paliadas con las medidas para el transporte público propuestas por el PGOUM de Parla.

### Torrejón de Velasco

Se encuentra situado al suroeste de Pinto, con algo más 4.000 habitantes aunque pretende multiplicar por diez su pirámide demográfica. La accesibilidad de este municipio deberá fun-

damentarse en las conexiones a la A-42 y a la R-4, cualquier otra alternativa sería escasamente viable. En cualquier caso es un municipio principalmente dependiente de Pinto, aunque la movilidad de los habitantes de Torrejón no parece que vaya a afectarlo.

### Valdemoro

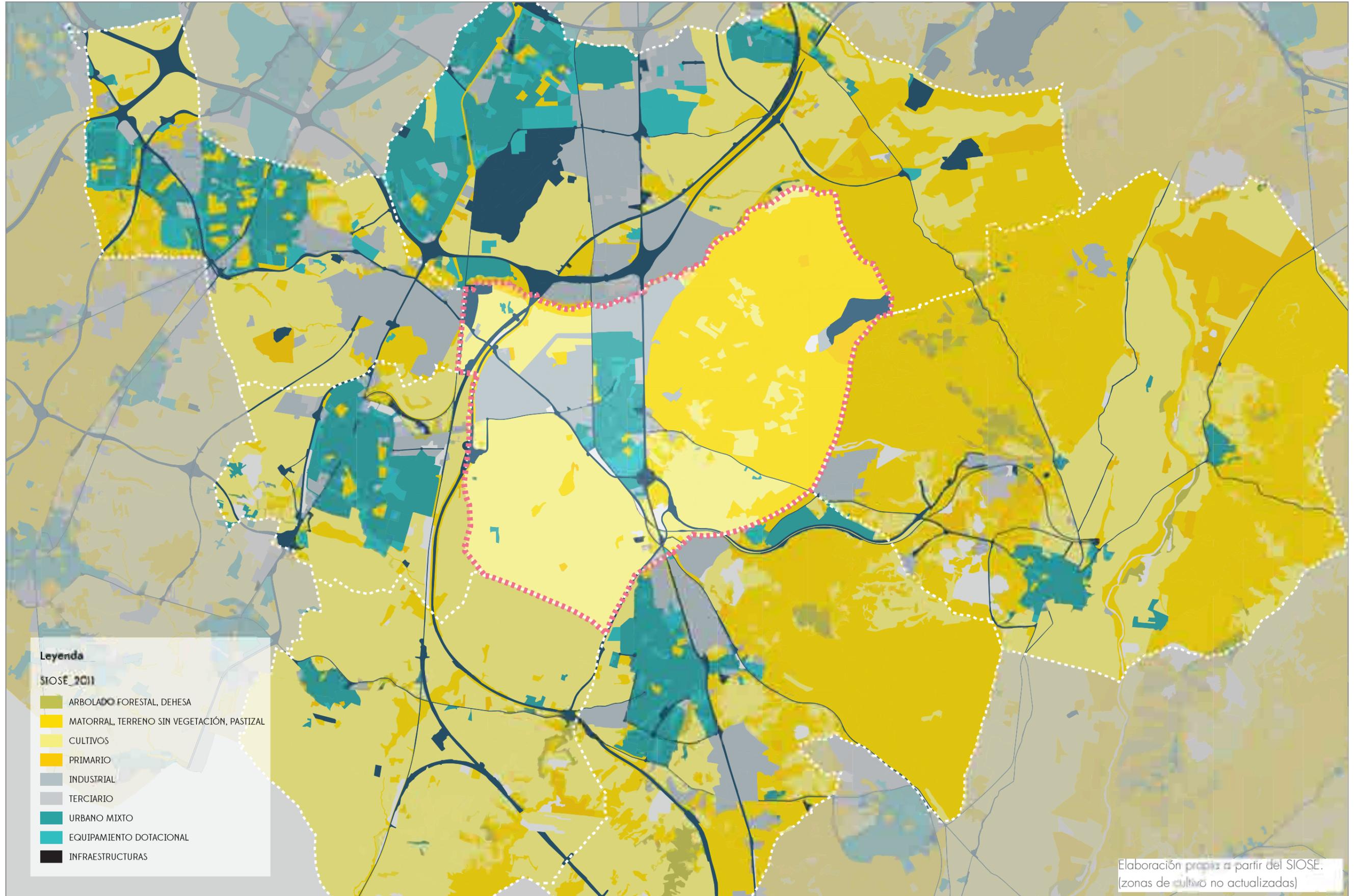
El municipio de Valdemoro se sitúa al sureste de Pinto, y ha revisado su planeamiento en el 2004 con el objetivo de alcanzar los 100.000 habitantes, actualmente con 72.000. Pretende construir 15.000 nuevas viviendas, pero se han incluido planes para llegar a las 35.000, además de 580 hectáreas nuevas para suelo industrial. Ya en la actualidad, se ubican en Valdemoro las sedes de algunas de las empresas más importantes como el centro de distribución de grandes almacenes de El Corte Inglés, la empresa de recambios de automoción Lear, la petroquímica Total, etc. La red viaria que permite la accesibilidad de Valdemoro coincide en parte con la de Pinto, como la R-4, la A-4 o la M-506, por esta razón es de prever que Pinto padecerá las consecuencias de nuevos habitantes y nuevos atractores de actividad en el municipio de Valdemoro.

[Además Pinto se encuentra en el Área de Salud de Valdemoro](#), pudiendo hacer uso del nuevo Hospital Infanta Elena, aunque los servicios de transporte público no son suficientemente satisfactorios para la demanda.

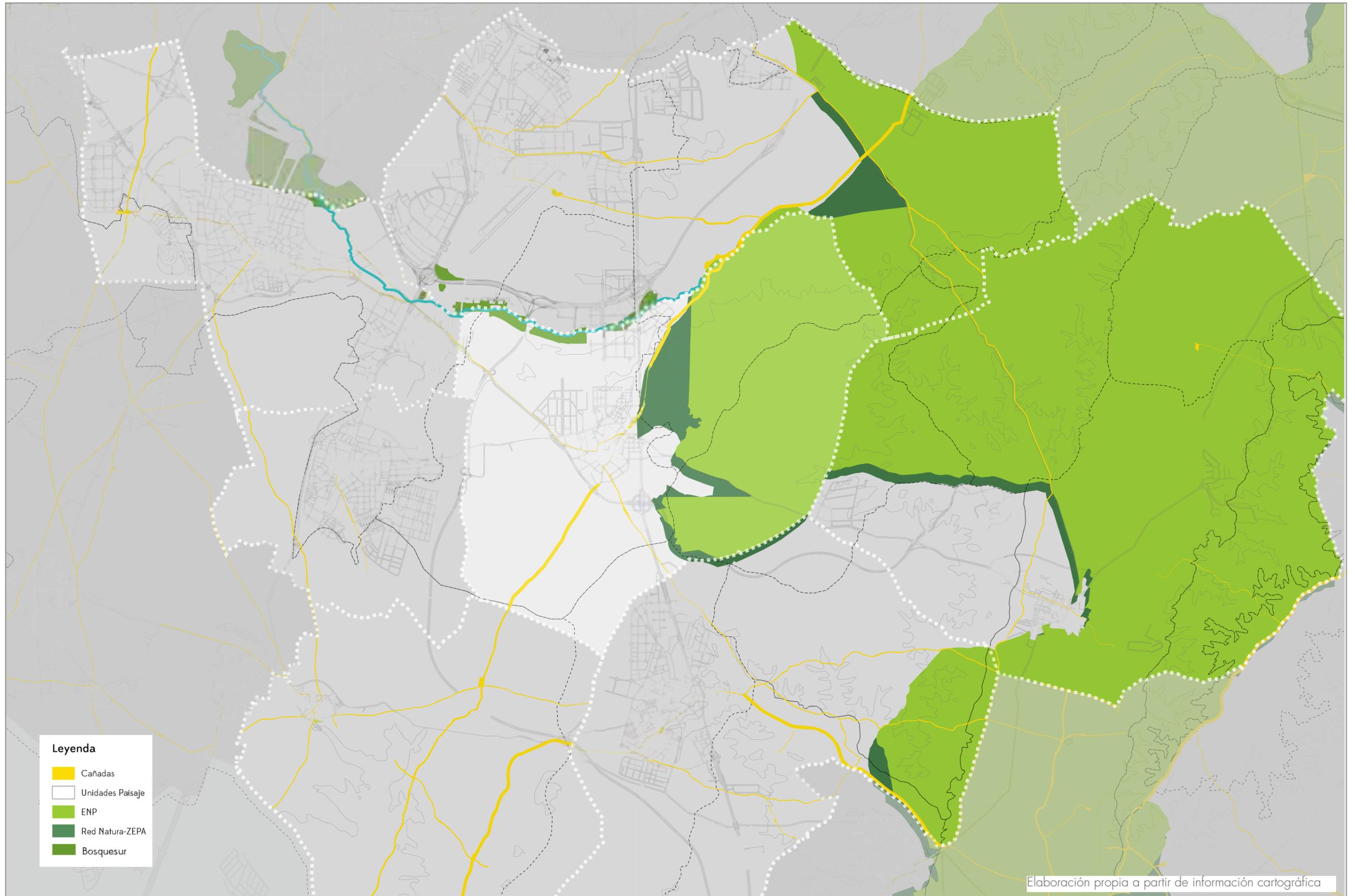
### San Martín de la Vega

Por último, este municipio se sitúa al este de Pinto. Su acceso principal se realiza por la carretera M-841 y durante unos años por el ramal de cercanías C3-a que fue cerrado en 2012 y a partir de 2013 se inició su desmotaje por completo, aún sin finalizar, siendo ordenado el levantamiento de vías, postes y demás infraestructura por parte de la Comunidad de Madrid a ADIF, descartándose definitivamente su posible reapertura en el futuro. Cuenta con un gran centro atractor de viajes que es el Parque Temático de la Warner, y tiene comunicación con Pinto mediante la M-408 y los servicios de autobús de la L412 A y L415 A.

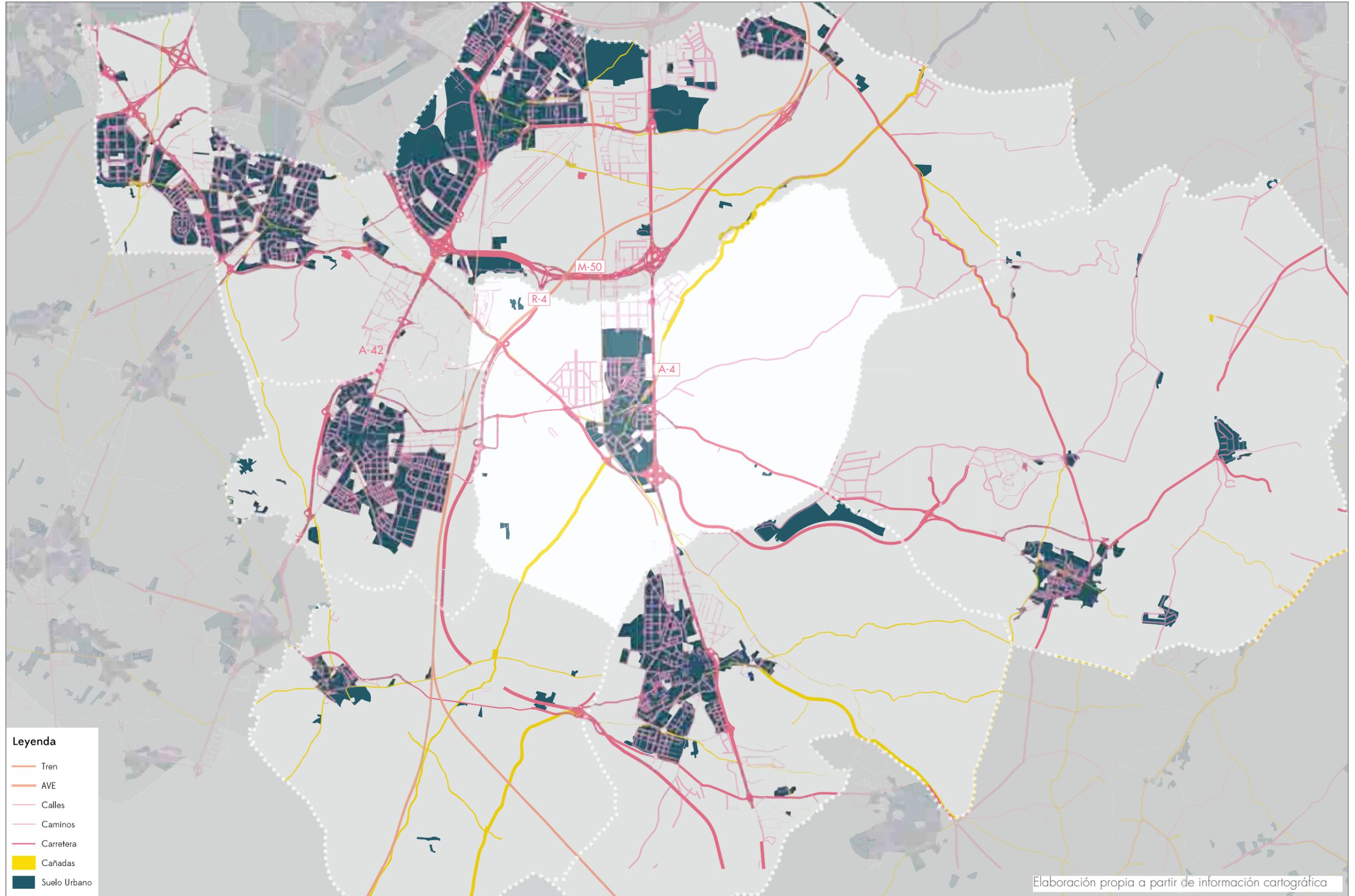
# CONECTIVIDAD TERRITORIAL - OCUPACIÓN DEL SUELO - escala 1: 75.000



CONECTIVIDAD - **ÁREAS NATURALES** - escala 1: 75.000



# CONECTIVIDAD TERRITORIAL - REDES - escala 1: 75.000



# Conclusiones

Tras el análisis efectuado. Podemos decir que Pinto, situado en el centro del Sur Metropolitano, ejerce de rótula entre las tres tipologías de municipios que conforman la comarca: los municipios más poblados y densos, en proceso de envejecimiento y situados próximos a la capital; los municipios de la segunda corona metropolitana con menor presión urbana y con un reciente crecimiento poblacional; y los municipios menos poblados con mayor carácter natural y mayor presencia del Parque Regional del Sureste.

A su vez, es importante la lectura territorial del eje norte-sur que define la Autovía de Andalucía, y la línea de Cercanías Madrid - Aranjuez, que conecta Getafe, Pinto y Valdemoro, en un eje de actividad económica, tanto por los usos del suelo como por ser los tres municipios, junto a Leganés, con mayor renta per cápita y menor índice de paro. Cuestión que, a su vez, se ve reflejada en una tasa de migración positiva ya que son municipios con capacidad para retener población y ofrecer mejores oportunidades que el resto de municipios del Sur Madrileño.

	Adecuado	Mejorable	Precario	Inadecuado	DATO	ÓPTIMO ó MEDIA: Zona Sur - C. Madrid
<b>1. Contexto Territorial y Conectividad</b>						
<b>1. ESTRUCTURA TERRITORIAL</b>						
Densidad de población (hab./km2)	Adecuado				776	O: 300 / M: 800
% suelo residencial respecto al total	Adecuado				2,90%	3 - 5%
% suelo terciario respecto al total y respecto al residencial		Mejorable			0,21%	0,9 - 0,24%
% suelo industrial respecto al total y al residencial				Inadecuado*	5,6% / 192%	1,02% / 19,25%
Distancia en km a la ciudad de Madrid		Mejorable			20 km	O: 15 - 20 km
Accesibilidad metro y cercanías			Precario		1 P. (Cercanías)	M: 2 P. (Metro + Cercanías)
<b>3. DEMOGRÁFICOS</b>						
% Variación población 2000-2016			Precario		28%	media 12%
Saldo demográfico	Adecuado				12	>11
Grado de juventud	Adecuado				19	> 15
Extranjeros/1000 hab	Adecuado				111	< 126
<b>4. ECONÓMICOS</b>						
Afiliados a la seguridad social (por mil hab.)		Mejorable			332	242 - 449
Total renta per cápita	Adecuado				29784	19650 - 30834
% PIB Agricultura y Ganadería			Precario		0,06	0,16 - 0,1
% PIB Industria	Adecuado				31,55	19,66 - 10,49
% PIB Construcción	Adecuado				9,24	12 - 8,1
% PIB Servicios		Mejorable			59	68 - 81
% Paro registrado		Mejorable			9,16	9,51 - 7,82

\* Valor asignado como inadecuado por su excesivo % comparado con la media del Sur Metropolitano

## PROBLEMÁTICAS

Presión existente y con potencial de aumento en la circulación, por la actividad de municipios próximos de mayor población, en concreto Getafe, Parla y Valdemoro.

Conectividad por transporte público inferior a la de municipios limítrofes, pendiente de mejora la estación de cercanías que se localiza alejada de últimos desarrollos urbanos, pendiente de la construcción de un nuevo apeadero y pendientes del proyecto de tercera y cuarta vía facilitarían la mejora del tránsito ferroviario.

Competencia de los municipios de mayor peso en la comarca en las actividades económicas de carácter industrial y terciario. Necesidad de diferenciarse de Valdemoro.

Elevado porcentaje de suelo industrial frente al terciario y residencial, en un contexto territorial muy competitivo en cuanto a suelo industrial.

## VALORES

Único municipio junto a Aranjuez, (con más de 50.000 hab), de los que integran el Sur Metropolitano, con una densidad de población moderada y con un elevado % de suelo rústico.

Territorio con una posición estratégica a 20 km de Madrid, junto al Parque Regional del Sureste y en continuidad con ejes de actividad económica industrial y de servicios.

Población con alta renta per cápita y % de trabajadores en régimen autónomo algo menor a la media del Sur Metropolitano. Posible promoción de actividades tecnológicas e industria cultural.

Parque forestal Bosque-sur, para la conectividad ecológica y mejora del acceso a los entornos naturales.

## PROPUESTAS