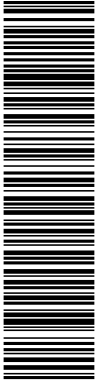


|  |  |  |
|--|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>:00 |  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 1 de 111                       | FIRMAS   | ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



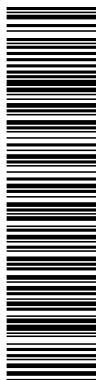
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado> por : 1. C-ES. O-SOFIESPA. SL. OIJD.2.5.4.97-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Desarrollo urbanístico de la**  
**Unidad de Ejecución UE54**



**Desarrollo UE 54 del PGOU**  
**de Pinto situada en calle**  
**Del Poeta José Hierro**  
**Pinto ( Madrid )**

Propiedad: SOFIESPA, S.L.  
Arquitecto: Lauro Diezma Aparicio



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO INDICE

## ÍNDICE ESTUDIO DE DETALLE

1. MEMORIA
2. PLANOS
3. ANEXOS

Anexo 1: Memoria de Impacto Normativo

Anexo 2: Estudio Ambiental Estratégico

Anexo 3: Informe Sostenibilidad Económica

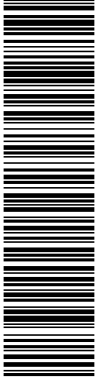
Anexo 4: Resumen Ejecutivo

Anexo 5: Estudio de Tráfico

Anexo 6: Estudio Acústico

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|  |   |  |
|--|---|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 3 de 111                       | FIRMAS  | ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



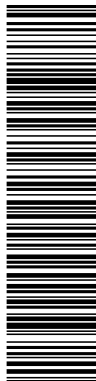
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumento.do> Firmado por : 1. C-ES. O-SOFIESPA, SL. OID.2.5.4.97.VATES:B81668113. CN=BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**Desarrollo urbanístico de la**  
**Unidad de Ejecución UE54**

**MEMORIA**

**Desarrollo UE 54 del PGOU**  
**de Pinto situada en calle**  
**Del Poeta José Hierro**  
**Pinto ( Madrid )**

Propiedad: SOFIESPA, S.L.  
Arquitecto: Lauro Diezma Aparicio



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO ÍNDICE MEMORIA

## ÍNDICE MEMORIA

### 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 1.2. DATOS DEL ENCARGO

1.2.1 AUTOR DEL ENCARGO

1.2.2 AUTOR DEL PROYECTO

1.2.3 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

#### 1.3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.3.1 ESTADO ACTUAL

1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

1.3.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

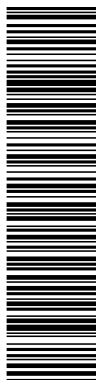
1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.3.5 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

1.3.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

1.3.7 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FI/ESPA\_Sl\_OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAULI\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
ÍNDICE MEMORIA

## 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 2.1.1 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.1.2 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
- 2.1.3 MARCO NORMATIVO
- 2.1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

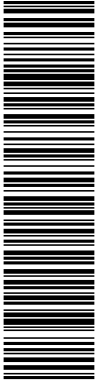
- PLANEAMIENTO VIGENTE
- CUADROS DE SÍNTESIS

### 2.2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.2.1 ESTRUCTURA VIARIA
  - ALINEACIONES Y RASANTES
  - SECCIONES TIPO
- 2.2.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS
  - RED VIARIA
  - RED DE SANEAMIENTO
  - RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
  - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
  - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 2.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
  - MARCO NORMATIVO

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br/>REMITIDO A TRANSPARENCIA</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>21475</b>, Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br/><b>:00</b></p> |   |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br/>Página 6 de 111</p>                       | <p>FIRMAS</p>  | <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p> |



|  |                |
|--|----------------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |                |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | ÍNDICE MEMORIA |

- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN

**3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

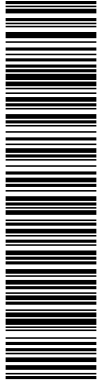
**4. CONCLUSIONES**

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado por : 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y\_BAUL\_BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A-C\_Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 7 de 111                       | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**M E M O R I A**

**1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

**1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle se redacta a los efectos de cumplir con la normativa urbanística del Ayuntamiento de Pinto, y conforme a los criterios en ella reflejados para desarrollar urbanísticamente los terrenos afectados.

El Estudio responde al encargo realizado por la propiedad, al arquitecto redactor del mismo, para la determinación de la ordenación interior correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-54 del término municipal de Pinto, en Madrid.

**1.2. DATOS DEL ENCARGO**

**1.2.1 AUTOR DEL ENCARGO**

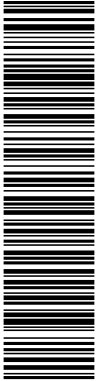
Es autor del encargo del presente Estudio de Detalle, la Sociedad Mercantil SOFIESPA, S.L. con CIF.: B-81668113 y domicilio social en Avda. de San Pablo 26, en Coslada, representada por don Jean Michel Chauvin y don David Menard con N.I.F. número X-1721077-X y Y-2097104-R.

**1.2.2 AUTOR DEL PROYECTO**

El autor del presente proyecto es D. Lauro Diezma Aparicio, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, nº 11.735.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 1 |
|-----------------------------------|---|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 8 de 111                       | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### 1.2.3 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, abarca las parcelas propiedad de SOFIESPA, S.L. identificadas como 1, 2 y 3, que componen la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-54 del término municipal de Pinto, en Madrid.

Dichas parcelas son colindantes y están situadas en la calle Poeta José Hierro números 5, 7 y 9 respectivamente de dicho municipio, código postal 28320.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 2 |
|-----------------------------------|---|





ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO MEMORIA

### 1.3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

#### 1.3.1 ESTADO ACTUAL

La Unidad de Ejecución EU-54, se compone actualmente de tres parcelas, con un único propietario, SOFIESPA, S.L. con una superficie total de 6.667,73 m<sup>2</sup> según medición topográfica.

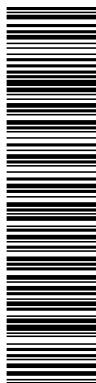
En las parcelas existían varias edificaciones de escasa entidad y estado ruinoso, que se han demolido según licencia de Obra Mayor concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Pinto nº 15487 del 12/12/ 2018, aunque aparecen en diversa cartografía e imágenes del conjunto.

#### 1.3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La Unidad se encuentra limitrofe con el aparcamiento en superficie del Centro Comercial Plaza Éboli al Nordeste; un edificio de oficinas al Noroeste, una zona verde, que actualmente se utiliza como aparcamiento de caravanas (y una parte se usa como vial) al sureste; y un parque, El recinto ferial Juan Carlos I, al suroeste.



Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

La Unidad de Ejecución compuesta por las tres parcelas mencionadas, tiene forma poligonal, tal como puede verse en planos, y se encuentra vallada en todo su contorno. No existen ya las naves industriales que fueron demolidas con su oportuna licencia en 2018.

Las referencias catastrales de las fincas son las siguientes:

- Parcela 1, C/ Poeta José Hierro 5 1043020VK4514N0001LM
- Parcela 2, C/ Poeta José Hierro 7 1043021VK4514N0001TM
- Parcela 3, C/ Poeta José Hierro 9 1043004VK4514N0001ZM

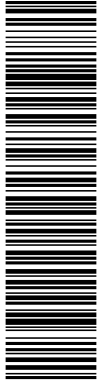
Las parcelas tienen una superficie según catastro de:

- Parcela 1 2.169 m<sup>2</sup>
- Parcela 2 1.762 m<sup>2</sup>
- Parcela 3 2.692 m<sup>2</sup>
- Total 6.623 m<sup>2</sup>**

Según medición topográfica sobre el terreno, se han obtenido las siguientes superficies:

- Parcela 1 2.200,95 m<sup>2</sup>
- Parcela 2 1.754,00 m<sup>2</sup>
- Parcela 3 2.712,78 m<sup>2</sup>
- Total 6.667,73 m<sup>2</sup>**

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

Superficies registrales:

- Parcela 1 1.979,29 m<sup>2</sup>
- Parcela 2 1.734,36 m<sup>2</sup>
- Parcela 3 2.692,00 m<sup>2</sup>
- **Total 6.405,65 m<sup>2</sup>**

1.3.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Se trata de un terreno sensiblemente plano, con ligera pendiente ascendente de nordeste a suroeste, tal como puede verse en el plano topográfico incluido en el presente Estudio de Detalle.

Geológicamente se incluye en la zona Z2400, "Cuenca del Tajo – Mancha" diferenciándose a su vez las dos zonas siguientes:

- UNIDAD CARTOGRÁFICA 1:

Carbonatos alternando con lutitas verdes, ocre y rojas o con margas blancas. Localmente areniscas micáceas y silex

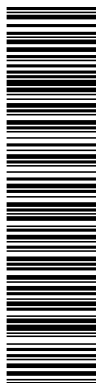
Edad inferior:

ARAGONIENSE MEDIO

Edad superior:

ARAGONIENSE MEDIO

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 5 |
|-----------------------------------|---|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_S/012/2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO MEMORIA

• UNIDAD CARTOGRÁFICA 2:

Arenas con gravas y cantos, ocasionalmente limos y arcillas.

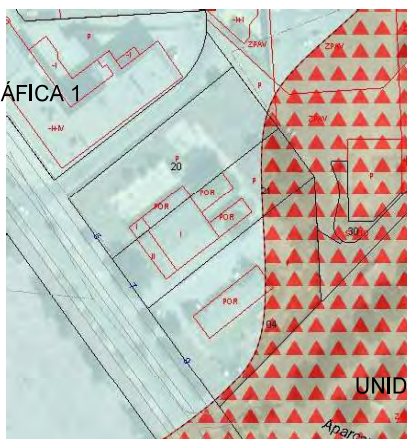
Edad inferior:

PLEISTOCENO INFERIOR

Edad superior:

PLEISTOCENO INFERIOR

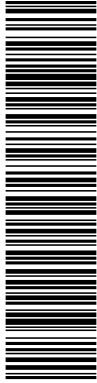
UNIDAD CARTOGRÁFICA 1



UNIDAD CARTOGRÁFICA 2

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 13 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### 1.3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las tres parcelas que componen la totalidad de la Unidad de Ejecución tienen un único propietario, la Sociedad Mercantil SOFIESPA, S.L. con CIF.: B-81668113 y domicilio social en Avda. de San Pablo 26, Coslada, representada por don Jean Michel Chauvin y don David Menard con N.I.F. número X-1721077-X y Y-2097104-R. Esta sociedad es además, la promotora de la actuación.

Dicha propiedad se acredita mediante notas registrales del Registro de la Propiedad de Pinto, que se adjuntan en el presente proyecto.

### 1.3.5 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

#### Usos

Actualmente en la Unidad, no se desarrolla ninguna actividad, no estando destinadas las parcelas a ningún uso.

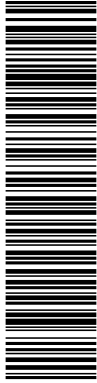
Los usos permitidos son los establecidos por el planeamiento urbanístico vigente, y no se proyecta su modificación mediante el presente Estudio de Detalle.

Según la Revisión del P.G.O.U. de Pinto vigente, en la Ficha de Ordenación "Unidad de Ejecución nº 54", la unidad se divide en tres usos pormenorizados:

|                 |      |
|-----------------|------|
| Equipamiento    | EQ 2 |
| Red viaria      | RV   |
| Área ajardinada | ZV-3 |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 7 |
|-----------------------------------|---|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 14 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/portal/validar/validarDocumento. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO-FI-ESPA\_SL\_OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A-C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

Los usos principales, complementarios y compatibles en cada uno de los usos pormenorizados, se describen más adelante, en el correspondiente apartado de la presente memoria.

Infraestructuras

Los terrenos cuentan con las infraestructuras de electricidad, suministro de agua y saneamiento por dotación de una de las naves que existían antes y que se procedió a su demolición según licencia municipal nº 15487 del 12/12/ 2018.

Así mismo los terrenos adyacentes se encuentran urbanizados.

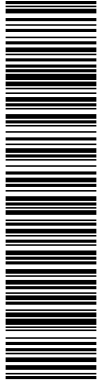
Vegetación existente

En la parcela existen algunos arbustos y maleza de forma desordenada debido a su abandono.

1.3.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

El vigente P.G.O.U. de Pinto, define califica la Unidad de Ejecución, UE-54 como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO (SU-NCO-R), delimitando el área, y define, en la correspondiente “Ficha de Ordenación” de dicha Unidad lo siguiente:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 8 |
|-----------------------------------|---|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/validar/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SO/IESPA, SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /164830/1912/02/11/1849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

**FICHA RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN                      Nº UE-54**

- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO    UE-54
- CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO SU-NCO-R**

SUPERFICIE: 6.832 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS .....

**TOTAL ÁMBITO 6.832 m<sup>2</sup>**

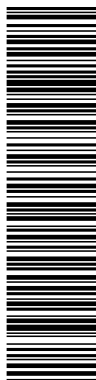
| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA           | Nº VIV. | m <sup>2</sup> SUELO | %     | EDIFIC. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | COEF. USO |
|------------------------------------|---------|----------------------|-------|---|-----------|
| USO GLOBAL                         |         |                      |       | (1)                                     |           |
| USOS PORMENORIZADOS                |         |                      |       |   |           |
| Equipamiento              EQ 2     |         | 4.756                | 69,61 |   |           |
| Red viaria                      RV |         | 2.009                | 29,40 |   |           |
| Área ajardinada              ZV-3  |         | 67                   | 0,98  |   |           |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b>                |         | <b>6.832</b>         | 100   |   |           |

DENSIDAD SUP. TOTAL ..... APROVECHAMIENTO TOTAL .....

DENSIDAD SUP. INTERIOR ..... APROVECHAMIENTO TIPO .....

VIVIENDAS PROTEGIDAS ..... ÁREA DE REPARTO **Específica**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 9 |
|-----------------------------------|---|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /16483019112021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

ESTUDIO DE DETALLE  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO MEMORIA

| CESIONES DE SUELO         | Sistemas Generales Exteriores |                | Sistemas Generales Interiores |   | Sistemas Locales     |     |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|---|----------------------|-----|
|                           | m <sup>2</sup> Suelo          | %              | m <sup>2</sup> Suelo          | % | m <sup>2</sup> Suelo | %   |
| Red Viaria RV             |                               |                |                               |   | 2009                 | (1) |
| Área ajardinada ZV-3      |                               |                |                               |   | 67                   |     |
| Cesión de aprovechamiento |                               | <b>10 % AM</b> |                               |   |                      |     |

• **DESARROLLO URBANO**

- PLANEAMIENTO EXIGIBLE                      Estudio Detalle (1)
- INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO            Pública (1)
- SISTEMA DE ACTUACIÓN                      Compensación (1)
- DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN           P. Reparcelación (1)
- CONSERV. URBANIZACIÓN                   Pública
- PROGRAMACIÓN

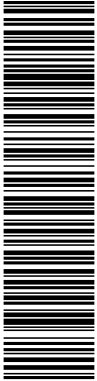
CONDICIONES PARTICULARES

- (1) Podrá sustituirse el sistema general de actuación por el de Compensación, una vez quede garantizada la ejecución del viario.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto 10



|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 17 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|   |
|---|
| ESTUDIO DE DETALLE<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO <span style="float: right;">MEMORIA</span> |
|---|

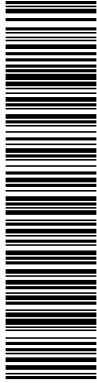
### 1.3.7 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se han respetado todo lo establecido en el planeamiento vigente descrito en el anterior apartado y en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente, en el presente Estudio de Detalle, sin modificaciones.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 11 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/Ciudadano/verificarDocumentoFirmado> por : 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 18 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74B68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos de Firmado por: 1. C-ES. O-SOFIESPA, SL. OJD.2.5.4.9Z-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUI. BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN**

**2.1.1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Se pretende la reparcelación, urbanización y posterior edificación de las parcelas objeto del presente proyecto, que componen la Unidad de Ejecución U.E. 54, con objeto de implantar actividades admitidas por el planeamiento.

Para ello se deberán seguir los pasos:

El sistema de ejecución fijado por el Planeamiento vigente municipal de Pinto, Revisión del P.G.O.U., para la Unidad de Ejecución U.E. 54, es el de Compensación, para cumplir con el cual se ha redactado el correspondiente Proyecto de Compensación, que incluye la reparcelación resultante de la aplicación de las cargas y obligaciones indicadas en dicho planeamiento.

Partiendo de la reparcelación propuesta en dicho proyecto, se redacta el presente Estudio de Detalle, debiendo procederse posteriormente a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

Según la Revisión del P.G.O.U. de Pinto vigente, en la Ficha de Ordenación "Unidad de Ejecución nº 54", se fija como planeamiento exigible el Estudio de Detalle.

**2.1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN**

La entidad promotora de la actuación urbanística es la Sociedad Mercantil SOFIESPA, S.L. con CIF.: B-81668113 y domicilio social en Avda. de San Pablo 26, en Coslada, representada por don Jean Michel Chauvin y don David Menard con N.I.F. número X-1721077-X y Y-2097104-R.

Dicha sociedad se encuentra legitimada para tal fin, por ser la propietaria única de los terrenos que componen la Unidad de Ejecución objeto de la actuación.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 12 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 19 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**2.1.3. MARCO NORMATIVO**

Es de aplicación, además de la normativa urbanística vigente del Ayuntamiento de Pinto, Revisión del P.G.O.U. de 2001, la siguiente:

**Normativa Estatal**

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

**Normativa Estatal Supletoria**

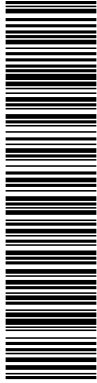
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Madrid**

- Ley 9/2001 17 julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2015 de Modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/1995 28 marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 13 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74868834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SO/FESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAULI. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74B68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC8). El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAULI\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT0030/PUESTO /6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**2.1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

La ordenación propuesta es la que resulta de aplicar lo establecido en la normativa urbanística actual vigente a las parcelas obtenidas en el correspondiente “Proyecto de Compensación”.

○ PLANEAMIENTO VIGENTE

La Unidad de Ejecución UE-54 está afectada por el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto de mayo de 2001, que es de referencia para la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno.

○ CUADROS DE SÍNTESIS

**PARCELA RED VIARIA**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>PARCELA USO RED VIARIA</b>         |  |
| SUP. PARCELA MÍNIMA                   | NO SE DEFINE   |
| TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN              | ABIERTA Y AISLADA  |
| ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS | LAS QUE RESULTAN DE LAS ORDENACIONES APROBADAS<br>NO SE FIJAN RETRANQUEOS MÍNIMOS  |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO        | NO SE PERMITEN EDIFICACIONES   |
| CONDICIONES DE USO                    |  |
| USO PRINCIPAL                         | RED VIARIA   |
| USOS COMPLEMENTARIOS                  | ZONAS VERDES AJARDINADAS, ESPECIALES Y DE PROTECCIÓN<br>EQUIPAMIENTO COMERCIAL RECREATIVO, SIEMPRE QUE NO TENGAN LA<br>CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN PERMANENTE. CATEGORÍA 1ª, MEDIANTE<br>CONCESIÓN ADMINISTRATIVA<br>USOS COMERCIALES EN CATEGORÍA 4ª |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 14 |
|-----------------------------------|----|



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

### PARCELA ZONA VERDE

| PARCELA USO ZONA VERDE                | GRADO 3. ÁREAS AJARDINADAS   |
|---------------------------------------|--|
| SUP. PARCELA MÍNIMA                   | NO SE DEFINE   |
| TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN              | ABIERTA Y AISLADA  |
| ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS | LAS QUE RESULTAN DE LAS ORDENACIONES APROBADAS<br>NO SE FIJAN RETRANQUEOS MÍNIMOS  |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO        |  |
| OCUPACIÓN MÁXIMA                      | NO SE FIJA   |
| ALTURA MÁXIMA                         | 1 PLANTA ALTURA MÁX. CORNISA 4 m   |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                 | 1.000 m <sup>2</sup>   |
| CONDICIONES DE USO                    |  |
| USO PRINCIPAL                         | SUPERFICIES AJARDINADAS DE PEQUEÑA ENTIDAD, CON EL CARÁCTER DE JARDINES PARA DOTACIONES DE LAS UNIDADES VEGINALES COLINDANTES  |
| USOS COMPLEMENTARIOS                  | INSTALACIONES DE KIOSCOS Y TERRAZAS, CASETAS DE INFORMACIÓN, SERVICIOS Y URINARIOS, ALMACENES O INSTALACIONES DE MANTENIMIENTO Y RESTAURACIÓN<br>SE PERMITIRÁN USOS DE SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE TRANSPORTES DE PARKINGS PÚBLICOS, SI SE REALIZAN TOTALMENTE SUBTERRÁNEOS CON CUBIERTAS AJARDINADAS |

### PARCELA USO EQUIPAMIENTO

| PARCELA USO EQUIPAMIENTO              | GRADO 2. EQUIPAMIENTO DE ENSANCHE   |                         |
|---------------------------------------|---|-------------------------|
|                                       | NORMATIVA   | PROYECTO                |
| SUP. PARCELA MÍNIMA                   | 1.000,00 m <sup>2</sup>   | 4.610,85 m <sup>2</sup> |
| TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN              | ABIERTA Y AISLADA<br>TAMBIÉN SE PERMITIRÁN ADOSAMIENTOS ENTRE DIFERENTES PARCELAS CUANDO SE LLEVEN A EFECTO DE EQUIPAMIENTO CON UN PROYECTO ÚNICO Y CON LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA |                         |
| ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS | 5 m   |                         |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO        |   |                         |
| OCUPACIÓN MÁXIMA                      | 60% DE LA PARCELA NETA  | 2.766,51 m <sup>2</sup> |
| ALTURA MÁXIMA                         | 2 PLANTAS   | ALTURA MÁX. CORNISA 8 m |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                 | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |                         |
| FRENTE MÍNIMO                         | 10 m  |                         |
| CONDICIONES DE USO                    |   |                         |
| USO PRINCIPAL                         | EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES EN TODAS SUS CATEGORÍAS COMERCIALES CON LAS LIMITACIONES QUE SEÑALAN LAS CONDICIONES GENERALES DE USO  |                         |
| USOS COMPATIBLES                      | EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE ESPECTÁCULOS, CULTURALES, HOSTELERÍA, RECREATIVOS, DE TIPO SOCIAL, DOCENTE, SANITARIO, DE BIENESTAR SOCIAL, TODOS ELLOS EN CATEGORÍAS 1ª, 2ª Y 3ª  |                         |
| DOTACIÓN DE APARCAMIENTO              | 1 PLAZA POR CADA 100 m <sup>2</sup> SE SUPERFICIE CONSTRUIDA Ó<br>1 PLAZA POR CADA 50 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE ÚTIL COMERCIAL   |                         |

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5.7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /6483019112021101849 (CN=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

## 2.2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 2.2.1 ESTRUCTURA VIARIA

Se proyectan los viales en la parcela de uso "Red Viaria" circundantes a la parcela edificable de uso equipamiento, según viene recogido en la ficha de ordenación de la unidad de ejecución UE 54, tal como se describe en planos.

Las calles situadas al suroeste y noreste de la parcela, según plano de "Estructura Urbana Territorial. Viario y Comunicaciones" del Ayuntamiento de Pinto, pertenecen a la red de calles secundarias, por lo que deberán cumplir con las condiciones establecidas en el punto 4.3 del PGOU de Pinto, "Diseño y características de la red viaria" para las calles secundarias:

*"Calles secundarias:*

*Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual que 10 m, con calzada mínima de 6 m y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 10 % en tramos rectos y 8% en tramos curvos. Las calles en áreas y polígonos industriales o de actividades económicas tendrán una anchura mínima de 10m, con calzadas mínimas de 7 m."*

Las calles proyectadas tienen una sección de 10 m con aceras a un solo lado de 1,80 m, y calzada de 8,20 m.

Se prevé aparcamiento en paralelo en uno de los lados, con un ancho de 2,20 m, quedando dos carriles de ancho 3,00 m.

La calle situada al oeste adyacente al vial del centro comercial se había considerado como calle interior, cumpliendo las condiciones establecidas en el mencionado capítulo del PGOU:

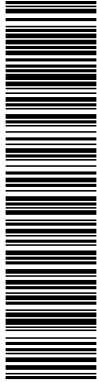
*"Calles interiores:*

*Su sección mínima será de 7 m entre alineaciones, si bien todas ellas podrán tener el carácter de calles de coexistencia."*

Aún así y en base al plano H12 del PGOU, se ha estimado que la calle situada al Oeste de la unidad tendrá un ancho mínimo de 9m. La calle proyectada tienen una sección de 9 m con acera a un solo lado de 1,80 m, y calzada de 7,20 m. No se prevé aparcamiento en esta calle.

Para enlazar con la estructura viaria circundante, se proyecta una serie de conexiones para dar servicio al centro comercial y para poder eliminar la salida que provisionalmente se ejecutó para que se pudiese abandonar el centro comercial. Se ha propuesto incluso que el tráfico interior

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1\_C-ES\_C-ESQFESPA\_SL\_OJD.2.5.4.9Z-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

del parking de caravanas pudiese salir por el vial situado al Este. Con la propuesta se elimina que la zona del parking de caravanas sea de paso lo que desvirtuaba su carácter de zona verde según el actual PGOU.

Con las conexiones propuestas, tal como puede verse en los planos correspondientes, se permite la circulación desde el centro comercial y la propia parcela de uso equipamiento objeto de este proyecto y se recoge el tráfico generado volviéndolo a la misma calle Poeta José Hierro.

Todas las determinaciones de la red viaria proyectada así como su adecuación se ha analizado en un Estudio de Tráfico redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Roberto Cerón Sanz. El objeto de dicho estudio es analizar el impacto sobre la red viaria del tráfico que generará el desarrollo de la UE 54 objeto de este estudio de detalle. Se adjunta como anexo a este Estudio de Detalle.

Para ello es necesario delimitar la red viaria de Pinto en el entorno inmediato del desarrollo, caracterizar el tráfico actual, estimar el tráfico que generará el desarrollo, asignando este tráfico a la red viaria y calcular los niveles de servicio en los elementos característicos de este viario.

Por otro lado, en cuanto al tráfico peatonal originado por el actual centro comercial, el edificio de oficinas y el hotel y su entorno son independientes de la Unidad de Ejecución 54. Los accesos peatonales a todos estos edificios no se prevén por la red viaria prevista en el plan y se realiza por viarios independientes que no pasan por el establecido para la unidad 54. Esta es una diferencia sustancial entre los tráficos peatonales y rodados y su incidencia en el entorno.

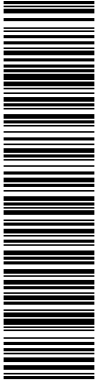
Tal y como se ha comentado el tráfico peatonal de la propia UE54 se ha resuelto conforme a la estructura que se establece en el PGOU previéndose unas aceras perimetrales a la parcela de equipamiento que conectan con el paseo peatonal de la calle Poeta José Hierro.

Este paseo peatonal principal, que es de los pocos existentes en la zona, se ha mejorado sensiblemente al eliminar el acceso de vehículos que actualmente hay en el centro del tramo de la calle Poeta José Hierro, dándose continuidad al mismo.

La parcela de red viaria deberá cumplir las condiciones que se establecen en la Ordenanza 8.13 "Ordenanza de la red viaria (RV)" del PGOU del Ayuntamiento de Pinto, que se resumen en el siguiente cuadro:

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 17 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 24 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5.7DC7AB68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81688113, CN=30622827Y BAULI, BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

○ ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones vienen definidas en el plano correspondiente, siendo las rasantes coincidentes con las de los viales de las parcelas perimetrales sobre las que no se actúa.

○ SECCIONES TIPO

Las secciones tipo serán las especificadas en las NNUU del P.G.O.U. de Pinto, y son las especificadas en el apartado 2.2.1 “Estructura viaria”.

2.2.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS

Las infraestructuras siguientes se concretarán y definirán en el “Proyecto de Urbanización”

○ RED VIARIA

Se proyecta la red viaria como se ha definido anteriormente, proponiéndose su conexión con la red viaria existente tal como se describe en el plano correspondiente del presente Estudio de Detalle, plano nº 15.

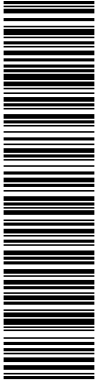
○ RED DE SANEAMIENTO

Se prevé una red de imbornales a lo largo de los viales para recoger las aguas pluviales, que conectará con los pozos de saneamiento existentes. Para las edificaciones propuestas se solicitará acometida.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 18 |
|-----------------------------------|----|



|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 25 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/validar/validarDocumento.do> Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/F/ESPA\_S/...  
OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

○ RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Se prevé una red de distribución de agua en anillo, tal como figura en planos. Se solicitará acometida de distribución de agua para las edificaciones propuestas.

Se dotará a la parcela de "Zona Verde" con una boca de riego conectando con la instalación de Riego municipal.

○ RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

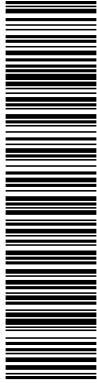
Para el suministro de energía eléctrica de las actividades que se implanten, se requiere de la construcción de un Centro de Transformación, ubicado enterrado siguiendo la normativa de la empresa suministradora.

○ RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé la red de alumbrado público, mediante farolas situadas en las vías proyectadas.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 19 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 26 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### 2.2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

#### o MARCO NORMATIVO

##### Normativa Estatal

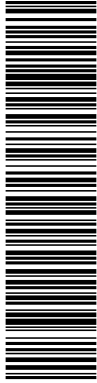
- Orden VIV 561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

##### Normativa Autonómica

- Instrucción 1/2018 relativa al estudio de accesibilidad que ha de acompañar a los proyectos municipales de intervención sobre el espacio público, al objeto de verificar el cumplimiento de las exigencias en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Decreto 13/2007 de 15 de marzo, por el que se aprueba el "Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 20 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 27 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumento.do. Firmado por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, OU=2.5.4.97-VATES-B81688113, CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

○ DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN

**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

Los itinerarios peatonales que recorren las vías propuestas son accesibles, en cumplimiento de la Orden VIV 561/2010.

Dimensiones

Los itinerarios disponen de una banda peatonal libre de paso, de dimensiones de 180 cm de ancho y altura 220 cm que en su desarrollo no interferirá con ningún obstáculo y que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

En las aceras adyacentes a la parcela de uso equipamiento, de 1,80 m de ancho, se ha considerado toda la acera como banda libre de paso, por lo que todo elemento (farola, vado vehicular, etc.) se ubicará en la zona de calzada correspondiente a aparcamiento, o bien en la acera contraria.

En las aceras en la zona noroeste, colindantes con la red viaria municipal y con el parking del centro comercial, planteadas igualmente de 1,80 m de ancho, no se colocarán elementos que pudieran obstaculizar el paso. No existen vados vehiculares en esta parte.

Pendientes

La pendiente longitudinal máxima será del 6%.

La pendiente transversal máxima será del 2%.

Se garantizan dichas pendientes dada la morfología de escasa pendiente de los terrenos.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 21 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 28 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FESPA\_SL OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI\_BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAULI\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**Pavimentación**

El pavimento del itinerario peatonal accesible deberá cumplir con la normativa vigente de accesibilidad, así como con las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Pinto, será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos.

Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, cumpliendo la normativa de accesibilidad.

Los pavimentos se definirán en el correspondiente proyecto de urbanización.

**Iluminación**

En todo el desarrollo de los itinerarios se garantizará un nivel mínimo de iluminación de 20 Luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

**Señalización**

Dispondrá de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones normativas.

**Vados peatonales**

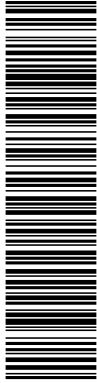
Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular mediante vados peatonales.

Los paso de peatones deberán cumplir con la normativa de accesibilidad. Según la Orden VIV 561/2010, en su artículo 19:

Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada en ningún caso invadirán el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible que continua por la acera.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 22 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 29 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AA26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadania/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FI/ESPA\_Sl\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Dada la imposibilidad geométrica de salvar el desnivel de esta forma, se ha optado por elevar la calzada puntualmente en este punto, dado que no se prevé en esta zona una velocidad elevada de los vehículos.

Según el punto 6 del artículo 21 de la Orden VIV 561/2010, "cuando no sea posible salvar el desnivel entre acera y calzada mediante un plano inclinado según los criterios establecidos en el artículo 20, y siempre que se considere necesario, se podrá aplicar la solución de elevar el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras."

Vados vehiculares

Los vados vehiculares no deben invadir el ámbito de paso del itinerario peatonal, por lo que se colocarán en la zona de la calzada correspondiente a aparcamiento.

Los vados vehiculares no deberán coincidir en ningún caso con los vados de uso peatonal.

**PARQUES Y JARDINES**

Todas las instalaciones, actividades y servicios disponibles en parques y jardines deberán estar conectadas entre sí y con los accesos mediante, al menos, un itinerario peatonal accesible.

No se ha considerado el acceso a la parcela de uso "zona verde" para el público, dadas sus reducidas dimensiones que no permiten su utilización como zona de esparcimiento, sino simplemente ornamental, por tanto no se habilita tampoco un itinerario accesible.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 23 |
|-----------------------------------|----|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/portal/validar/verificarDocumento.do Firmado por: 1. C-ES. O-FNMT-FRMI. S.L. OUI-2.5.4.9Z-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

## PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

Según el artículo 35 de la Orden VIV 561/2010, como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción será reservada.

La dotación de plazas y el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se ajustara a la normativa y en función del proyecto que se desarrollo que finalmente se termine desarrollando. Las plazas cumplirán con los requerimientos normativos y cumplen con las dimensiones mínimas exigibles.

Las plazas estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

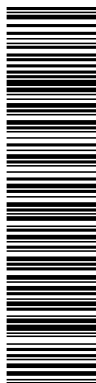
### Plazas en vía pública

Las plazas que se reserven en vía pública deberán estar cercanas a un paso de peatones. Al ser un aparcamiento en línea, se cumplen con los requerimientos de la Orden VIV 561/2010, según la cual debe dejarse una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.

Se garantiza el acceso hasta el itinerario peatonal accesible, prolongando la elevación de la calzada a nivel de la acera en la longitud de la plaza.

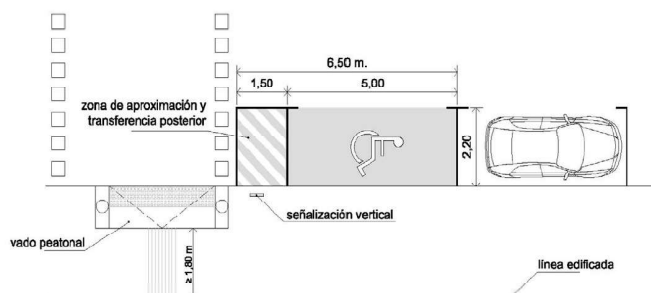
Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

24



ESTUDIO DE DETALLE  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

### PLAZA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA CON ACCESO DESDE PASO DE PEATONES SEGÚN LA ORDEN VIV 561/2010. FIGURA 4.



### ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

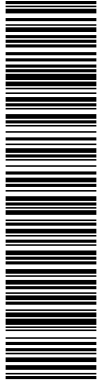
Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

### MOBILIARIO URBANO

Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales. Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su ubicación y diseño cumplirá con la normativa de aplicación.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 32 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### 3. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

La memoria de análisis de impacto normativo es el documento que recoge y unifica la información que acompaña a un proyecto, justificando su oportunidad y necesidad y realizando una estimación del impacto en diferentes ámbitos de la realidad que tendrá su aprobación. La memoria se realiza de forma simultánea a la elaboración del proyecto normativo, desde su inicio hasta su tramitación. En nuestro caso el proyecto normativo es un Estudio de Detalle es decir una figura de planeamiento de orden menor con unas directrices establecidas y con escasa capacidad de modificar ningún aspecto sustancial no recogido en el Plan General de Ordenación de Pinto.

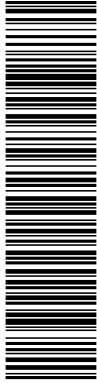
El documento se adjunta como anexo siendo una herramienta para la mejora de la regulación que sistematiza y ordena la información relevante para valorar el impacto de una normativa con el fin de ayudar al proceso de su elaboración y aprobación. Este anexo recoge la memoria del análisis de impacto normativo del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 26 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SQF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT03030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 33 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validador.do. Firmado por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81688113, CN=30622827Y RAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| ESTUDIO DE DETALLE                               | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

**CONCLUSIONES**

El Estudio de Detalle redactado atiende en todo momento a la legislación urbanística vigente.

Se presenta esta memoria y se complementa con los planos adjuntos, considerándose ampliamente descritos los puntos objeto del Estudio

Y para que así conste firmamos en mayo de 2021

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo. **SOFIESPA, S.L**  
*Firmado por \*\*\*2282\*\* RAUL BARRIO (R: \*\*\*\*6811\*) el*  
*día 02/11/2022 con un certificado emitido por AC*  
**Representación**

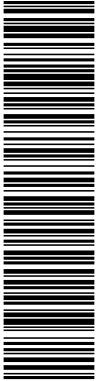
Fdo. Lauro Diezma Aparicio

DIEZMA  
 APARICIO  
 LAURO -  
 07482294A

Nombre de reconocimiento  
 (DN): c=ES,  
 serialNumber=IDCES-0748229  
 A, givenName=LAURO,  
 sn=DIEZMA APARICIO,  
 cn=DIEZMA APARICIO LAURO  
 -07482294A

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 27 |
|-----------------------------------|----|

|  |  |  |
|--|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>:00 |  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 34 de 111                      | FIRMAS   | ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/valida/validaDoc> utilizando los Firmados por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81668113, CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=AC, Representación, OUCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

## ESTUDIO DE DETALLE

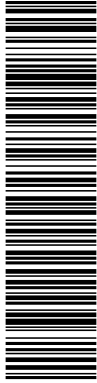
Desarrollo urbanístico de la  
Unidad de Ejecución UE54

## PLANOS

Desarrollo UE 54 del PGOU  
de Pinto situada en calle  
Del Poeta José Hierro  
Pinto ( Madrid )

Propiedad: SOFIESPA, S.L.

Arquitecto: Lauro Diezma Aparicio



|   |                      |
|---|----------------------|
| <p>ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO</p> | <p>ÍNDICE PLANOS</p> |
|---|----------------------|

**ÍNDICE PLANOS**

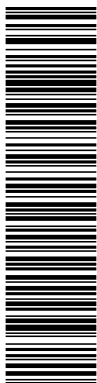
**1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 01 PLANO DE SITUACIÓN
- 02 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- 03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 05 PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 06 USOS ACTUALES, EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN EXISTENTE
- 07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SERVICIOS URBANOS AFECTADOS

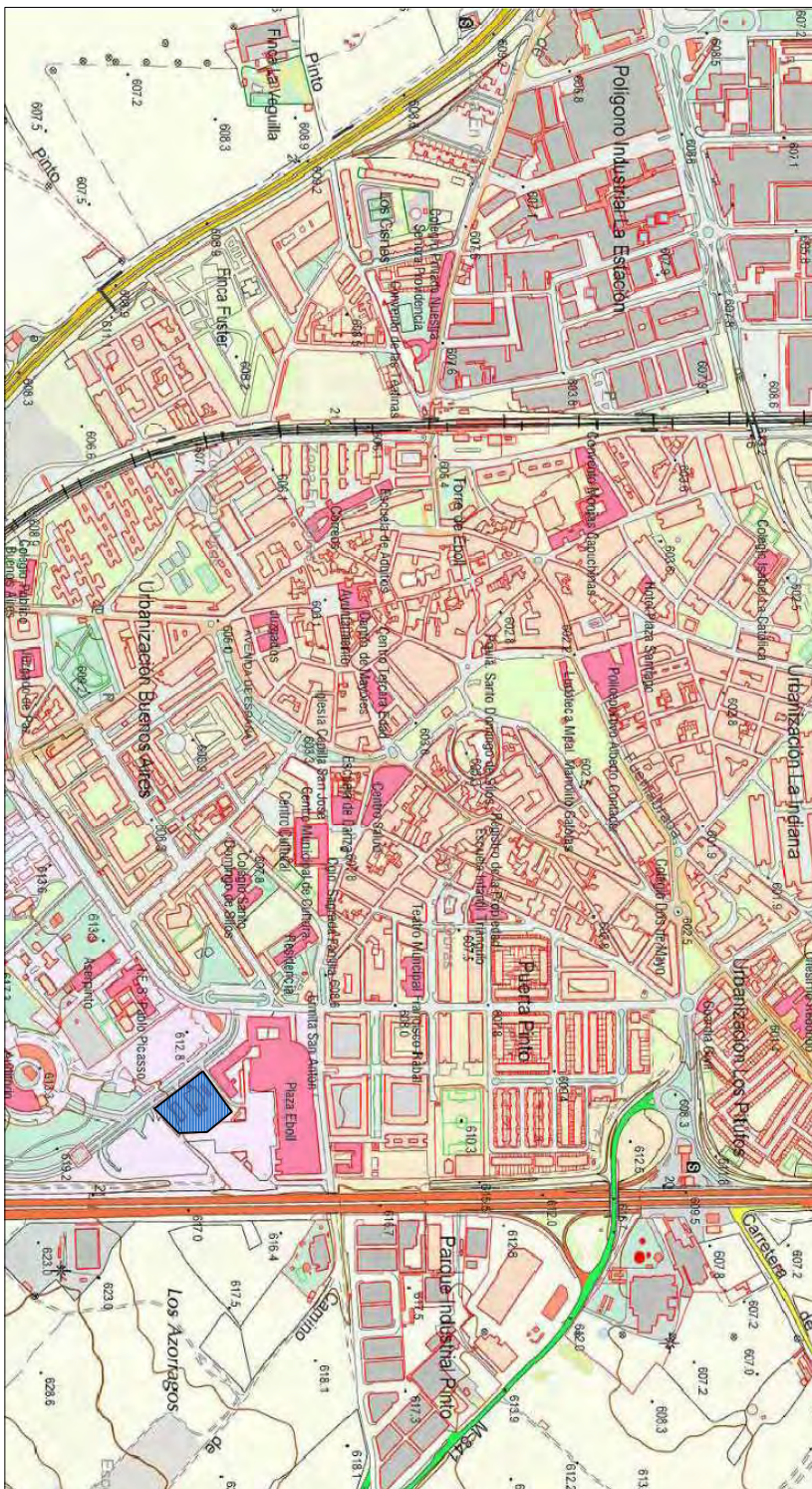
**2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 08 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 09 ORDENACIÓN PROPUESTA I
- 10 ORDENACIÓN PROPUESTA II. PARCELA USO EQUIPAMIENTO
- 11 ORDENACIÓN PROPUESTA III. PARCELA ZONA VERDE
- 12 ORDENACIÓN PROPUESTA IV. PARCELA VIARIO
- 13 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- 14 SECCIONES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES
- 15 AFECCIÓN DE ELEMENTOS URBANOS

|  |          |
|--|----------|
| <p>Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto</p> | <p>1</p> |
|--|----------|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-15IT5 7DC74B8983d4B321AA26A724591D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.es/cartaCiudadana/compraverificadoc>. Documentos de Firmas por 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. CID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y RAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO /6483019112021101849 (CN=AC. Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e102/11/2022 16:22:47.



01

Situación

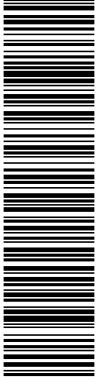
PLANO DE  
INFORMACIÓN  
Fecha 30/10/2018  
mod. 30/10/2018

escala 1:5000

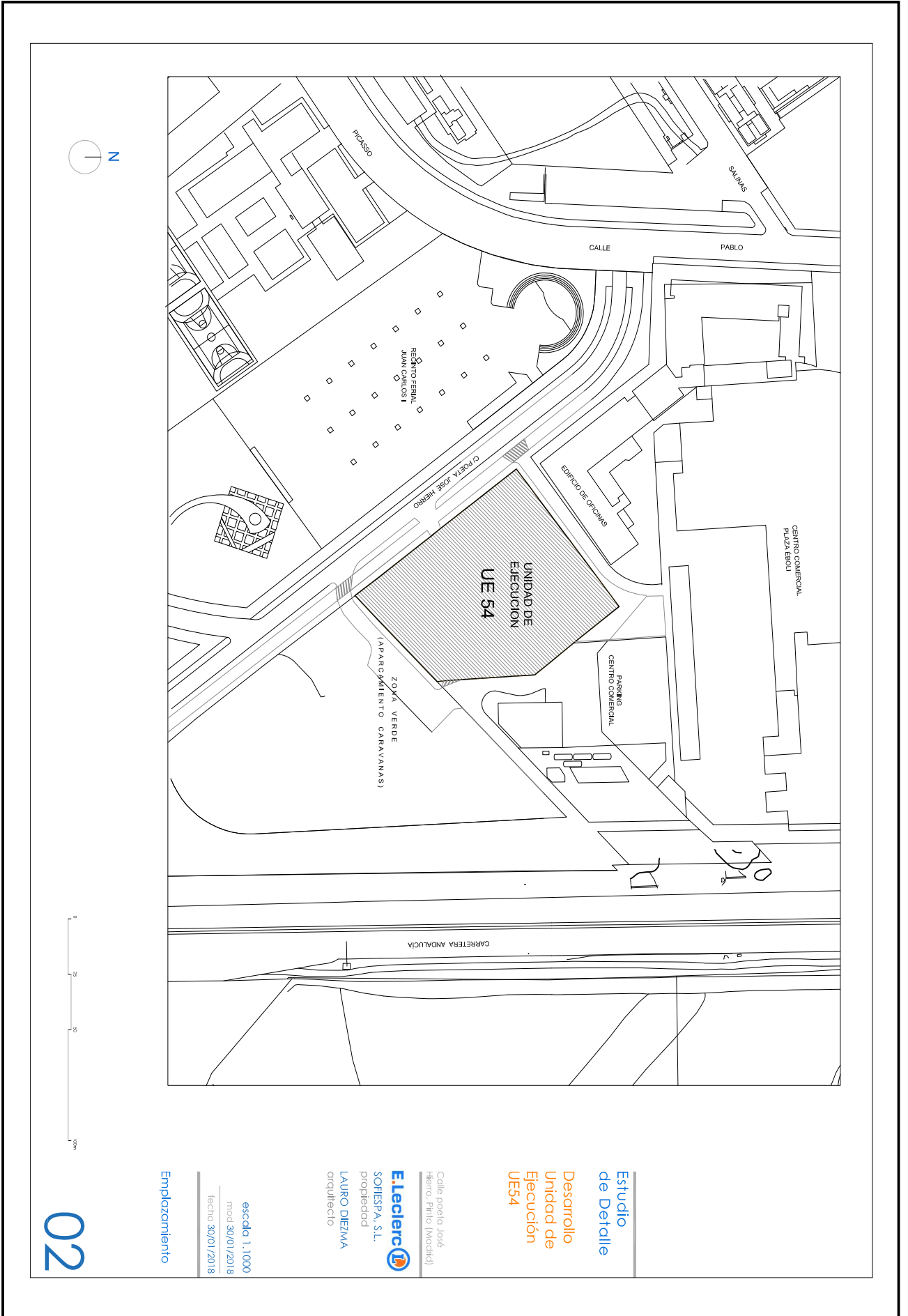
Eleclerc  
SOF/ESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

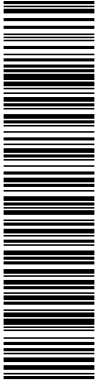
Calle poeta José  
Hierro, Pinto (Madrid)

Estudio  
de Detalle  
Desarrollo  
Unidad de  
Ejecución  
UE54

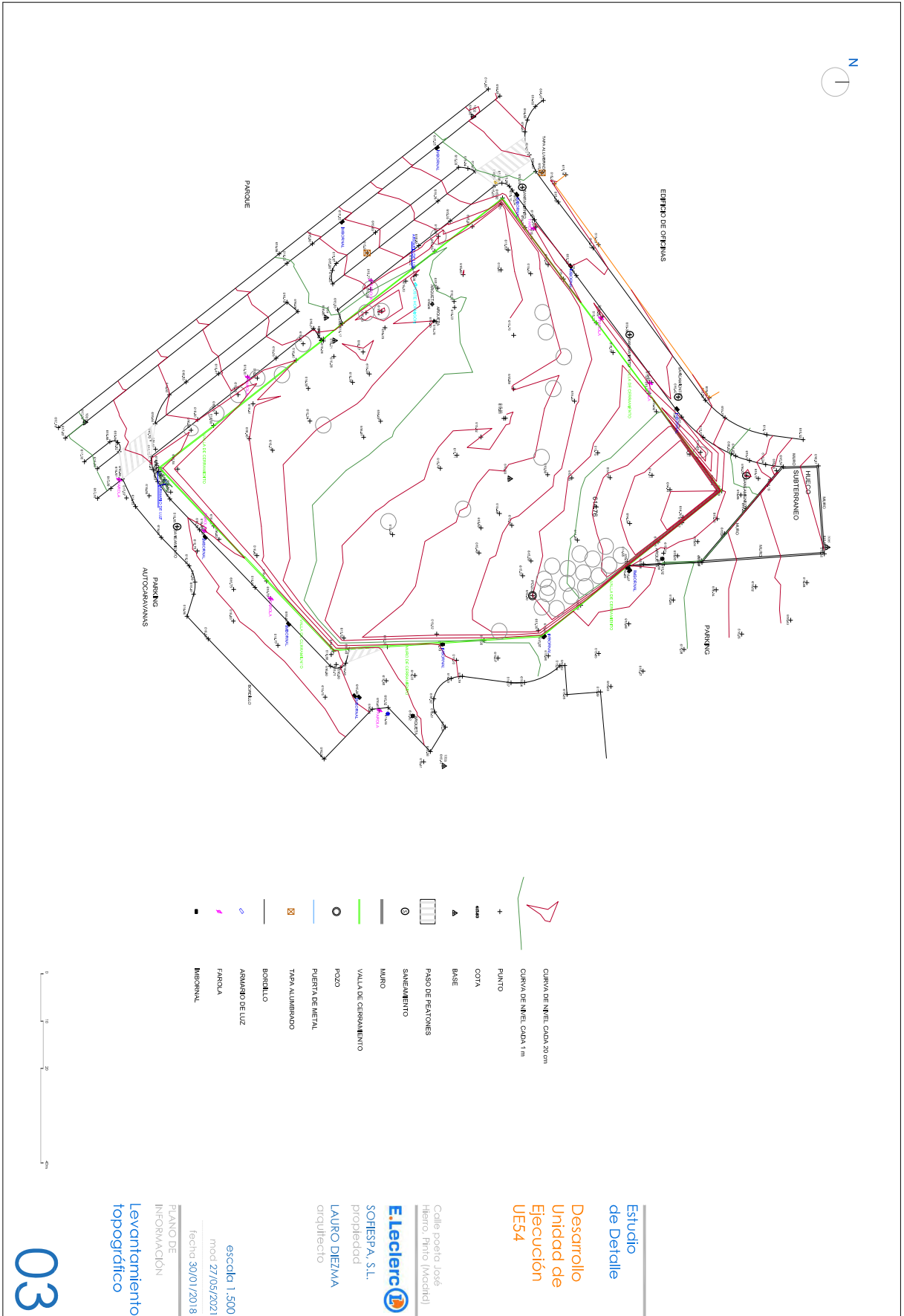


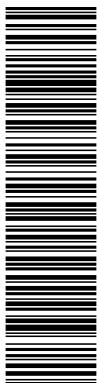
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/verificarDocumentoFirmado> o <https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/verificarDocumentoFirmado> por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. S.L. OJD:2.5.4.97-VATES:B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO /16483019112021101849 (CN=AC Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.



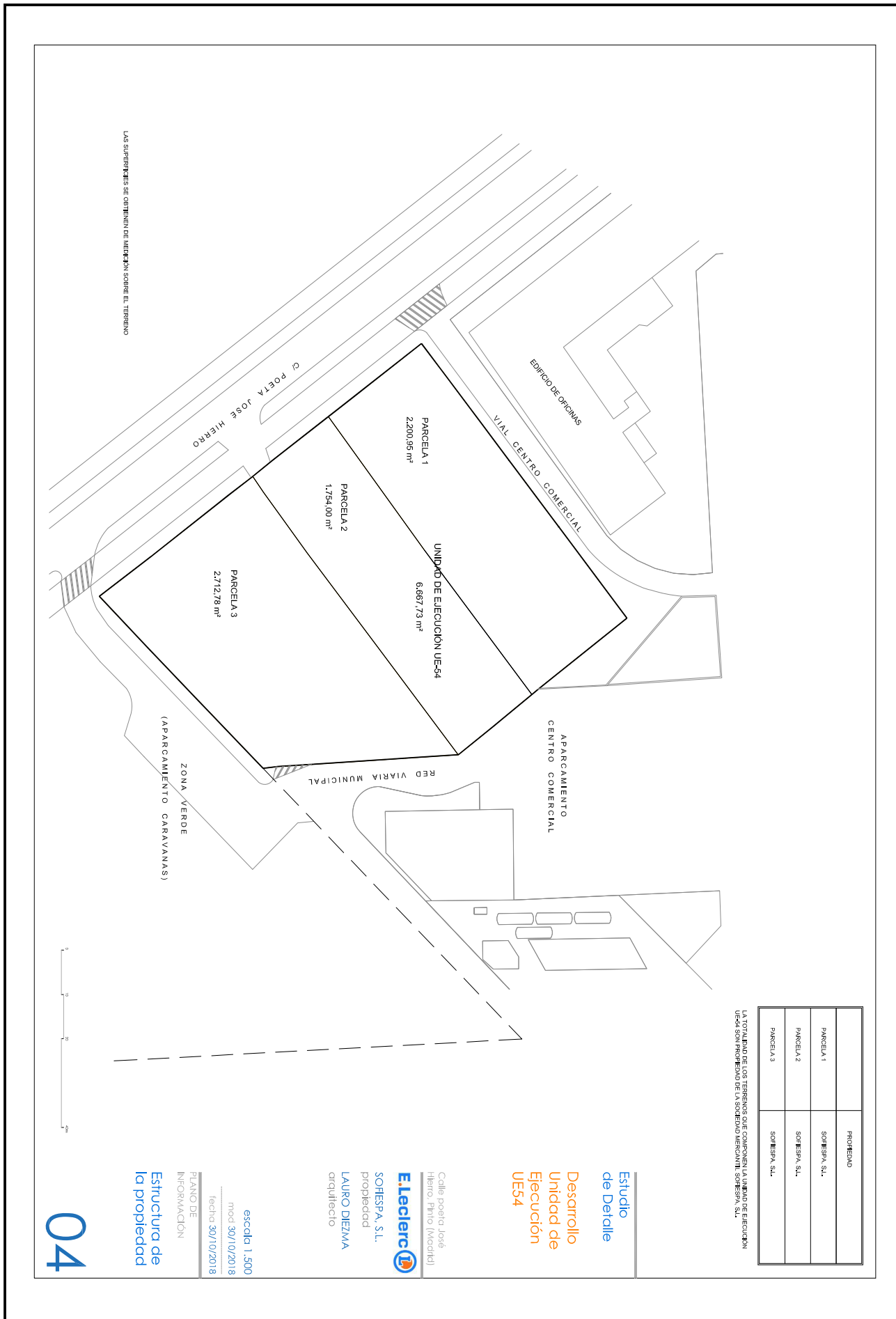


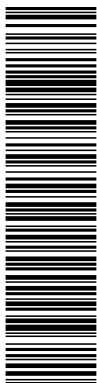
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadana/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. CID:2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/6483019112021101849 (CN=A-C Representación, O=C-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



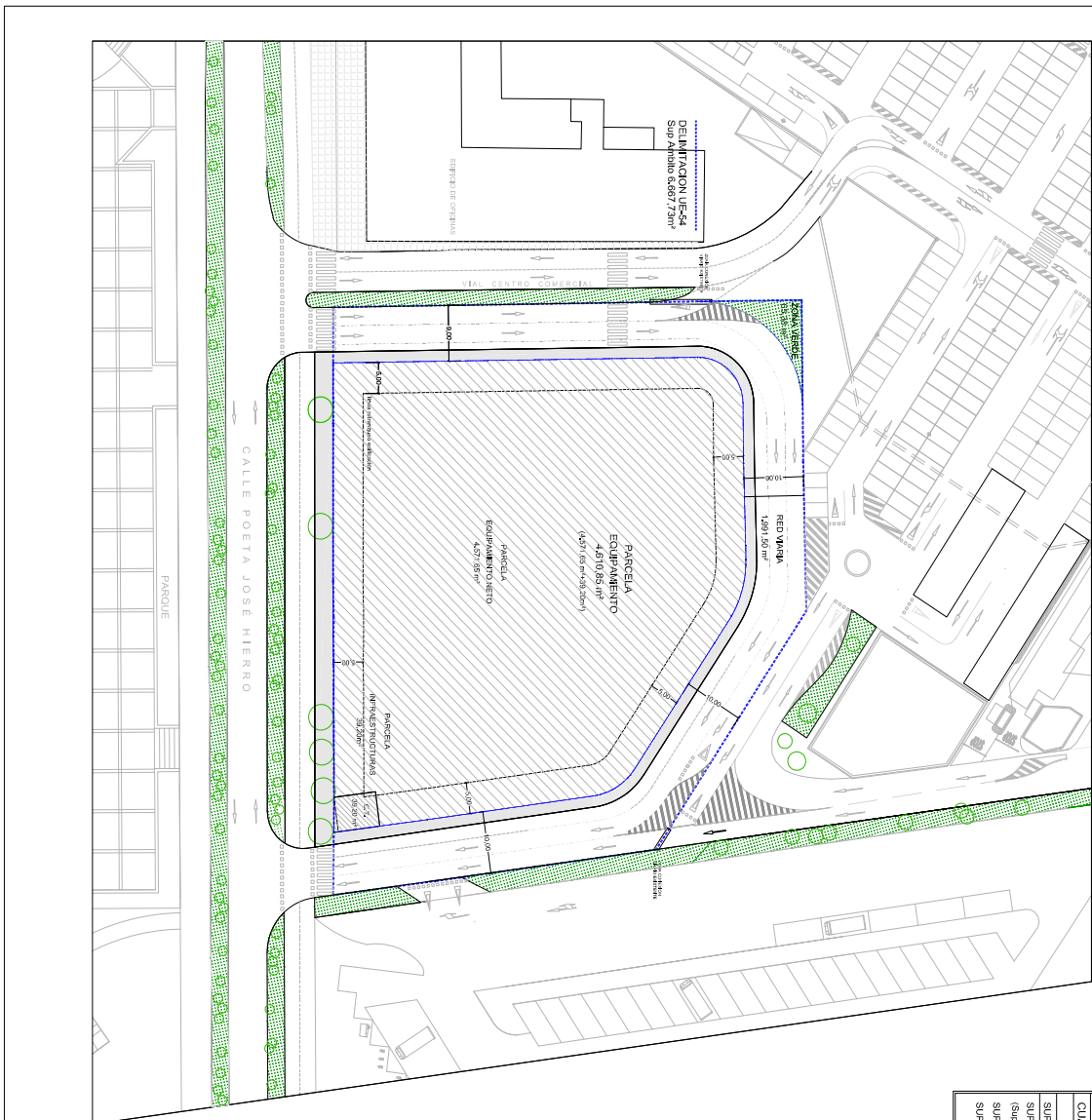


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-15IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/IESPA, S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEATAEA10030/PUESTO 1/648301912021101849 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-15IT5 7DC74868834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA, S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/648301911202101849 (CN=AAC Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|  |               |                          |  |
|--|---------------|--------------------------|--|
| NORMATIVA DE APLICACION  |               | P.G.O.U. PINTO. 2002     |  |
| FOLIA DE ORDENACION  |               | UNIDAD DE ELECCION nº 54 |  |
| DENOMINACION DEL AMBITO  |               | UE54                     |  |
| CUADRO DE SUPERFICIES  |               |                          |  |
| SUP. PARCELA   | NORMATIVA     | PROYECTO                 |  |
| SUP. PARCELA USO EQUIPAMIENTO EQ2  | > 1.000,00 m² | 6.687,73 m²              |  |
| SUP. Parcela Equipamiento Neto 4.561,05m²+ Superficie Infraestructuras 38,20m² |               | 4.610,85 m²              |  |
| SUP. VIAL  |               | 1.981,50 m²              |  |
| SUP. ZONAS VERDES  |               | 65,38 m²                 |  |
| TOTAL  |               | 6.687,73 m²              |  |

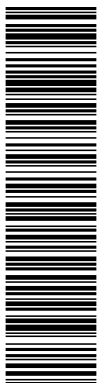
Estudio de Detalle  
Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

Calle poeta José Hierro, Pínto (Móchil)  
**Eleclerc**  
SOFESPA, S.L. propiedad  
LAURO DIEZMA arquitecto

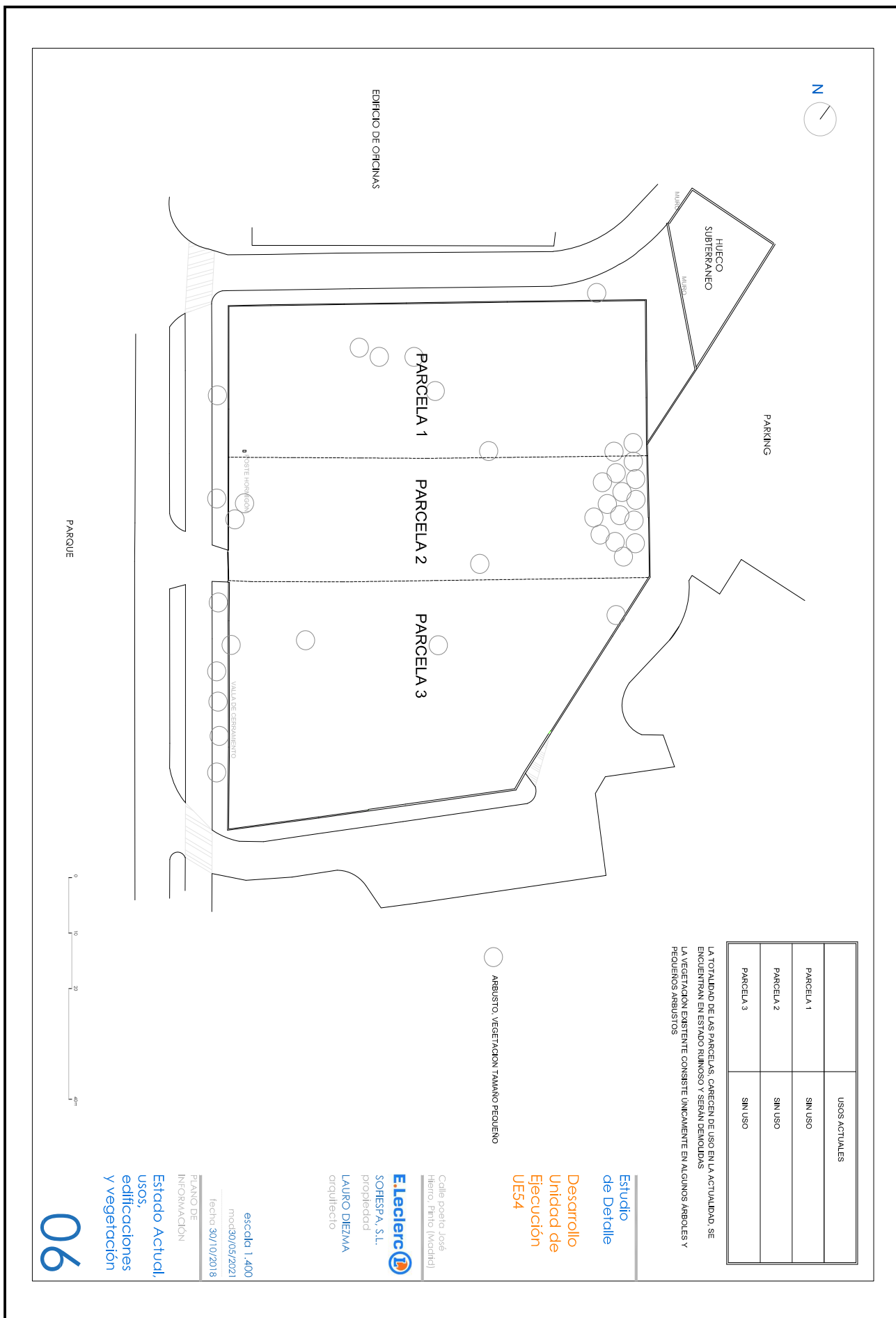
escala 1:500  
mod 27/05/2021  
fecha 30/10/2018  
PLANO DE ORDENACION  
Ordenación Propuesta Unidad de Ejecución

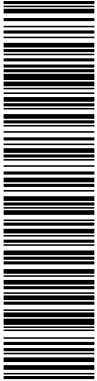
09



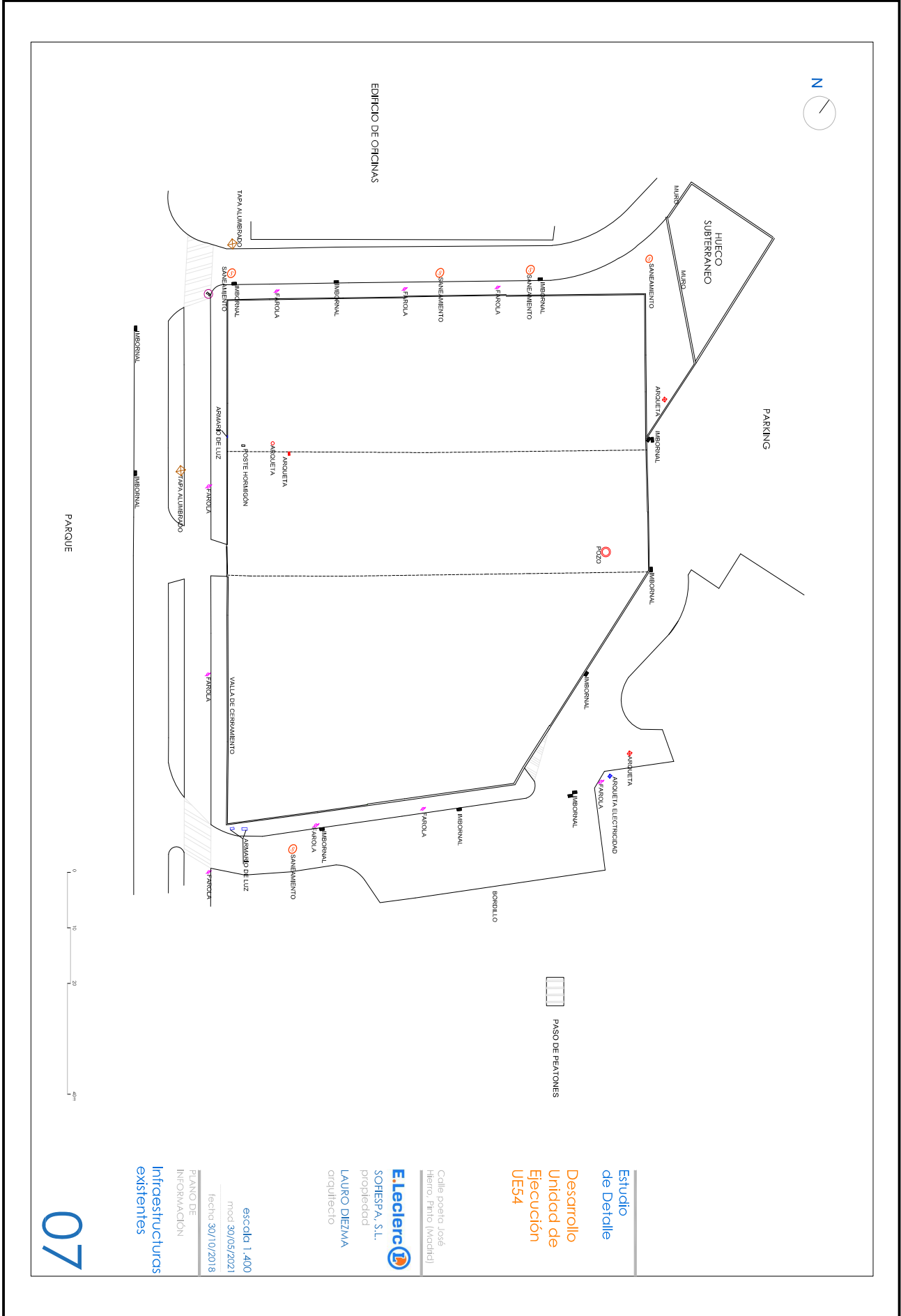


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA, S.L. CID:2.5.4.97-7-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/648301912021101849 (CN=AG Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) e 02/11/2022 16:22:47.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7A868834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.es/portal/verificarDocumento> Firmados por: 1\_C-ES\_O-SOF/IESPA SL  
OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AETAEAT0030/PUESTO /648301911202101849 (CN=AAC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) a 02/11/2022 16:22:47.



07

Infraestructuras  
existentes

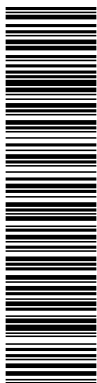
PLANO DE  
INFORMACIÓN  
fecha 30/05/2021  
mod 30/05/2021  
escala 1:400

LAURO DIEZMA  
arquitecto  
SOFESPA, S.L.  
propiedad  
ELECLERC

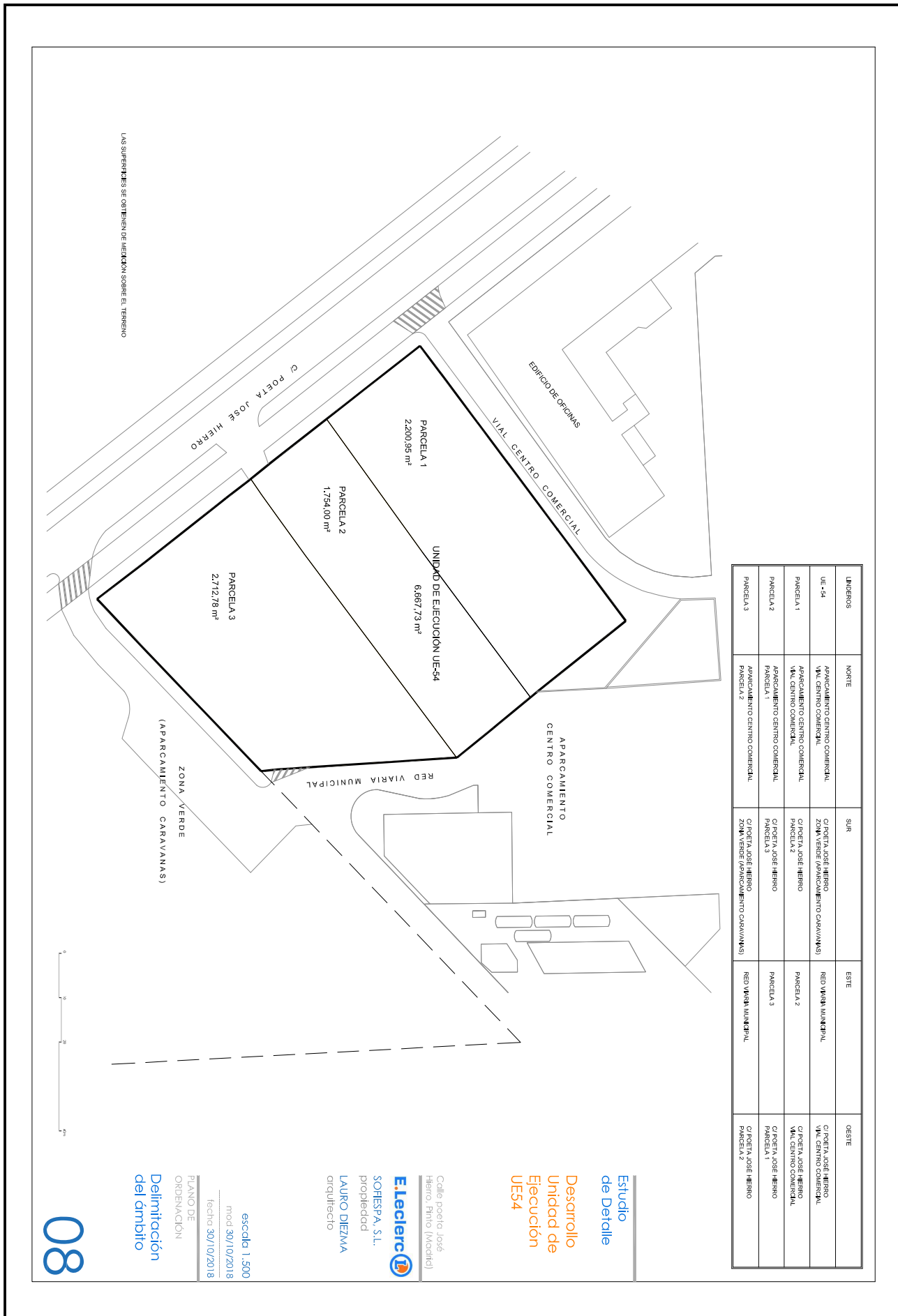
Calle poeta José  
Hiero, Pinto (Madrid)

Desarrollo  
Unidad de  
Ejecución  
UE54

Estudio  
de Detalle



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validador.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOFIESPA, S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



| INDICIOS  | NORTE  | SUR  | ESTE                 | OESTE  |
|-----------|--|--|----------------------|--|
| UE-54     | APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL<br>VIAL CENTRO COMERCIAL | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>ZONA VERDE (APARCAMIENTO CARAVANAS) | RED VIARIA MUNICIPAL | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>VIAL CENTRO COMERCIAL |
| PARCELA 1 | APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL<br>VIAL CENTRO COMERCIAL | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>PARCELA 2                           | PARCELA 2            | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>VIAL CENTRO COMERCIAL |
| PARCELA 2 | APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL<br>PARCELA 1             | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>PARCELA 3                           | PARCELA 3            | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>PARCELA 1             |
| PARCELA 3 | APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL<br>PARCELA 2             | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>ZONA VERDE (APARCAMIENTO CARAVANAS) | RED VIARIA MUNICIPAL | C/POETA JOSÉ HIERRO<br>PARCELA 2             |

Estudio de Detalle  
Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

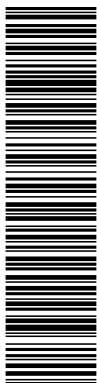
Calle poeta José Hierro, Rímio (Madrid)

**Eclerac**  
SOFESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

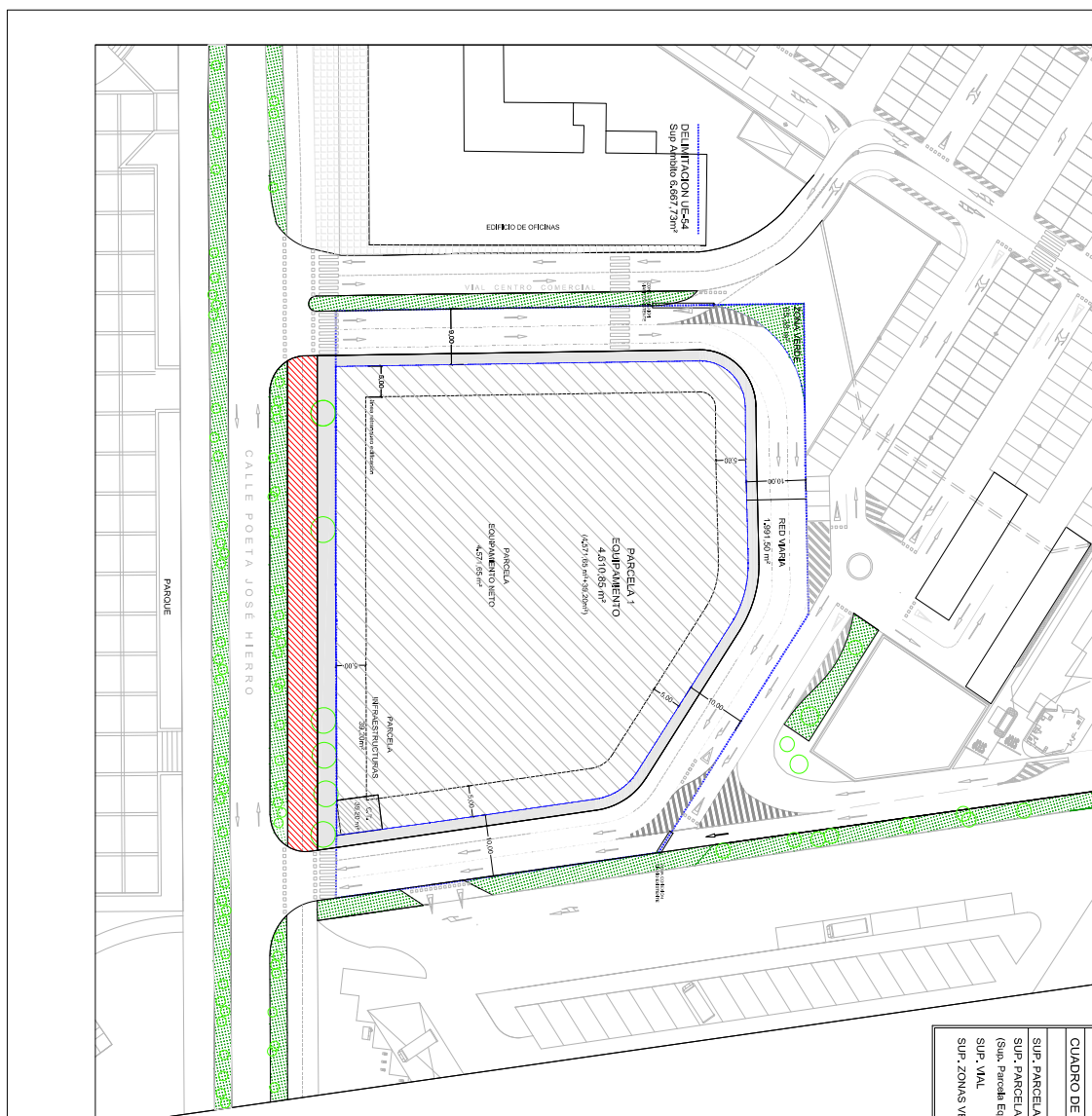
escala 1:500  
mod: 30/10/2018  
fecha: 30/10/2018

PLANO DE ORDENACIÓN  
**Delimitación del ámbito**

**08**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-15IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA, S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO 1/648301912021101849 (CN=A-C. Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



09

PLANO DE ORDENACIÓN  
Ordenación  
Propuesta  
Unidad de Ejecución

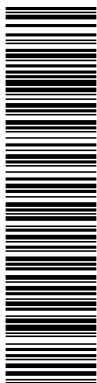
escala 1:300  
mod 27/05/2021  
fecha 30/10/2018

**Eleclerc**  
SOFESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

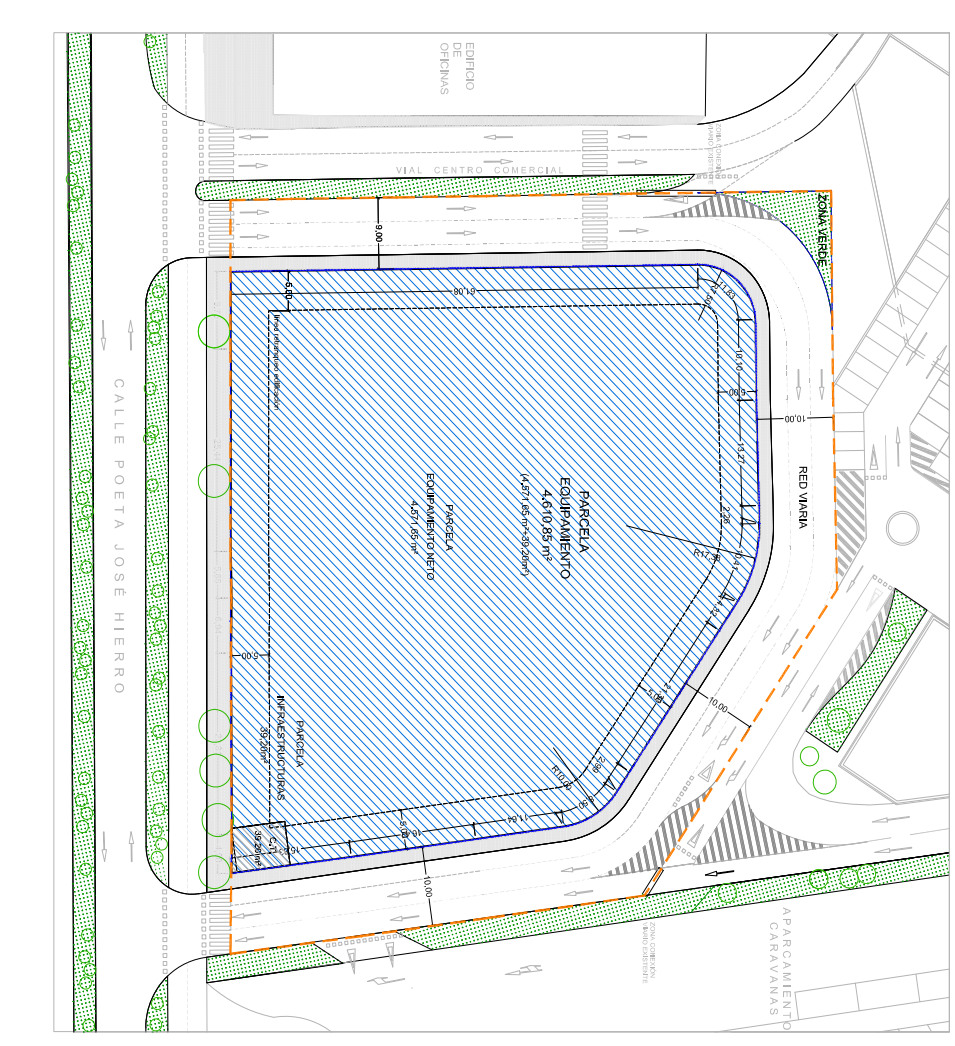
Calle poeta José Hierro, Pínto (Móchil)

Estudio de Detalle  
Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

|  |               |                           |             |
|--|---------------|---------------------------|-------------|
| NORMATIVA DE APLICACION  |               | P.G.O.U. PINTO. 2002      |             |
| FICHA DE ORDENACION  |               | UNIDAD DE EJECUCION nº 54 |             |
| DENOMINACION DEL AMBITO  |               | UE54                      |             |
| <b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>   |               |                           |             |
| SUP. PARCELA   | NORMATIVA     | PROYECTO                  |             |
| SUP. PARCELA USO EQUIPAMIENTO EQ2  | > 1.000,00 m² | 6.887,73 m²               |             |
| (Sud. Parcela Equipamiento Neo 4.561,65m²+ Sud.Parcela Infraestructuras 39,20m²) |               |                           | 4.641,77 m² |
| SUP. VAL   |               |                           | 1.990,58 m² |
| SUP. ZONAS VERDES  |               |                           | 65,38 m²    |
| TOTAL  |               |                           | 6.887,73 m² |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B688348DB321AAE26A724501D921BE54DFC8) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificadorDoc>. Documentos de Firmados por: 1. C-ES\_O-SOF/ESPA\_SLI\_012.5.4.9Z-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL G=BAULI SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y Description=Ref:AEAIAEAIA0030/PUESTO 1/64830/1912/21101849 (CN=AAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



ordenación propuesta. Parcela uso equipamiento

10

escala 1:400  
fecha 30/10/2018  
mod 27/05/2021

Calle poeta José Hierro, Pinto (Madrid)  
**Eleclerc**  
SOFESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

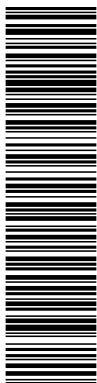
Estudio de Detalle  
Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

**DELIMITACION UE54**  
Sup Ambio 6.987,73m<sup>2</sup>

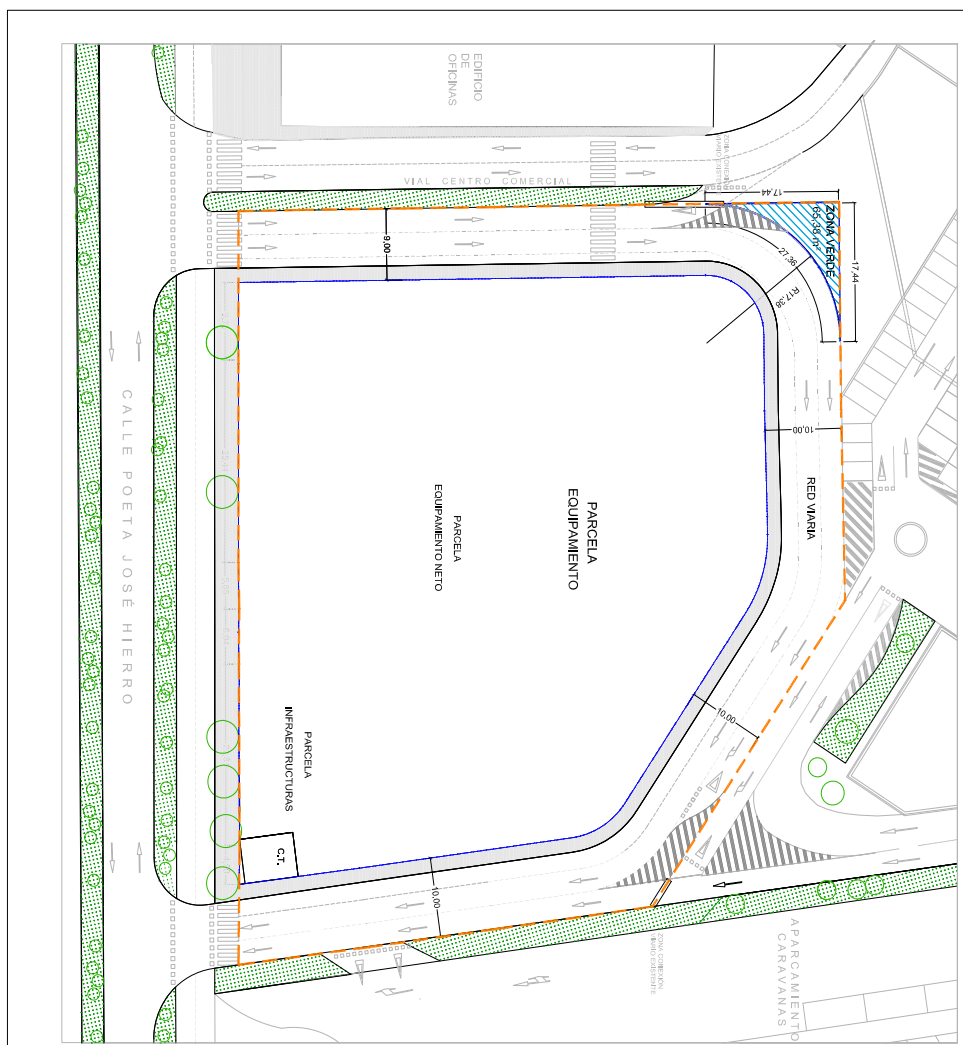
| NORMATIVA DE APLICACION |   |
|-------------------------|---|
| FECHA DE ORDENACION     | UE54  |
| DENOMINACION DEL AMBITO | UE54  |
| LINIEROS                |   |
| NORTE                   | PARCELA VIAL DE UE 54                           |
| SUR                     | PARCELA VIAL DE UE 54 Y CALLE POETA JOSE HIERRO |
| ESTE                    | PARCELA VIAL DE UE 54 Y CALLE POETA JOSE HIERRO |
| OESTE                   | PARCELA VIAL DE UE 54 Y CALLE POETA JOSE HIERRO |

PROYECTO: P-54  
UNIDAD DE EJECUCION: UE54

| PARCELA/USO EQUIPAMIENTO              | NORMATIVA  | GRANOS 2 EQUIPAMIENTO DE ENSANCHE |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|
| SUB-PARCELA VIARIA                    | 1200,00 m <sup>2</sup>   | PROYECTO                          |
| TIPO DE EDIFICACION                   | ALBERIA Y ALBERIA  |                                   |
| CONDICIONES EXTERIORES Y PERIMETRICAS | PARCELAS CON UNA ALBERIA EN SU EXTERIOR Y PARCELAS QUE SE LLENAN ALFRESCADO DE EQUIPAMIENTO CON UN PROYECTO UNICO Y CON LA EJECUCION SIMULTANEA  |                                   |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO        | 5 m  |                                   |
| ALBERIAS EXTERIORES Y PERIMETRICAS    | 60% DE LA PARCELA NETA   | ALTURA MAX. COMENSALES m          |
| ALBERIAS INTERIORES                   | 2 PLANTAS  | 1,90 m <sup>2</sup>               |
| ALBERIAS EXTERIORES Y PERIMETRICAS    | 10 m   |                                   |
| USO PRINCIPAL                         | EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN ENTORNO SIN CATEGORIAS COMERCIALES CON LAS LIMITACIONES QUE SE APLICAN A LAS COMERCIALES SEÑALADAS DE USO  |                                   |
| USOS COMPLEMENTARIOS                  | EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE ESPECIFICOS TIPO (TUMBERAS, RANCHARIA, MUEBLES, CANTAS, COCINAS, S/STRUTURAS DE BARRIO SOCIAL, TORNOS ELICOS EN COMENS 1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30) |                                   |
| DOTACION DE AVANCIAMIENTO             | 1 PLAZA POR CADA 100 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE CONSTRUIDA O 1 PLAZA POR CADA 90 m <sup>2</sup> DE SUPERFICIE UTIL COMERCIAL   |                                   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827X\_Description=Ref:AEAIAEA10030/PUESTO\_1/648301911202101849 (CN=AAC\_Representación, O=L-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| DELIMITACION UE54<br>Sup Ancho 6,981,73m <sup>2</sup> | NORMATIVA DE APLICACION<br>FICHA DE ORDENACION<br>DENOMINACION DEL AMBITO<br>LINEEROS<br>NORTE<br>SUR<br>ESTE<br>OESTE | PARCELA USO ZONA VERDE<br>SUP. PARCELA MINIMA<br>TIPOLOGIA DE ERECCION<br>ALMACENES EXTERIORES Y REFINADOS<br>NO DE TIPO RETORNADOS NI NINGUNOS         | GRADO 3, AREAS MANCIANAS  |
|   | PARCELA EQUIPAMIENTO<br>EQUIPAMIENTO NETO  | CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO<br>Ocupacion maxima<br>Altura maxima<br>Erecciones maxima<br>CONDICIONES DE USO<br>USO PRINCIPAL<br>USOS COMPLEMENTARIOS | NO SE DENIE<br>ABERTA VEREDADA<br>LAS QUE RESULTAN DE LAS ORDENACIONES APROBADAS<br>NO DE TIPO RETORNADOS NI NINGUNOS |
|   | PARCELA INFRAESTRUCTURAS<br>CT   | CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO<br>Ocupacion maxima<br>Altura maxima<br>Erecciones maxima<br>CONDICIONES DE USO<br>USO PRINCIPAL<br>USOS COMPLEMENTARIOS | NO SE DENIE<br>ABERTA VEREDADA<br>LAS QUE RESULTAN DE LAS ORDENACIONES APROBADAS<br>NO DE TIPO RETORNADOS NI NINGUNOS |



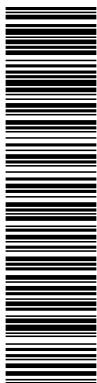
11

escala 1:400  
mod 27/05/2021  
fecha 30/10/2018  
PLANO DE ORDENACION  
Ordenación propuesta.  
Parcela zona verde

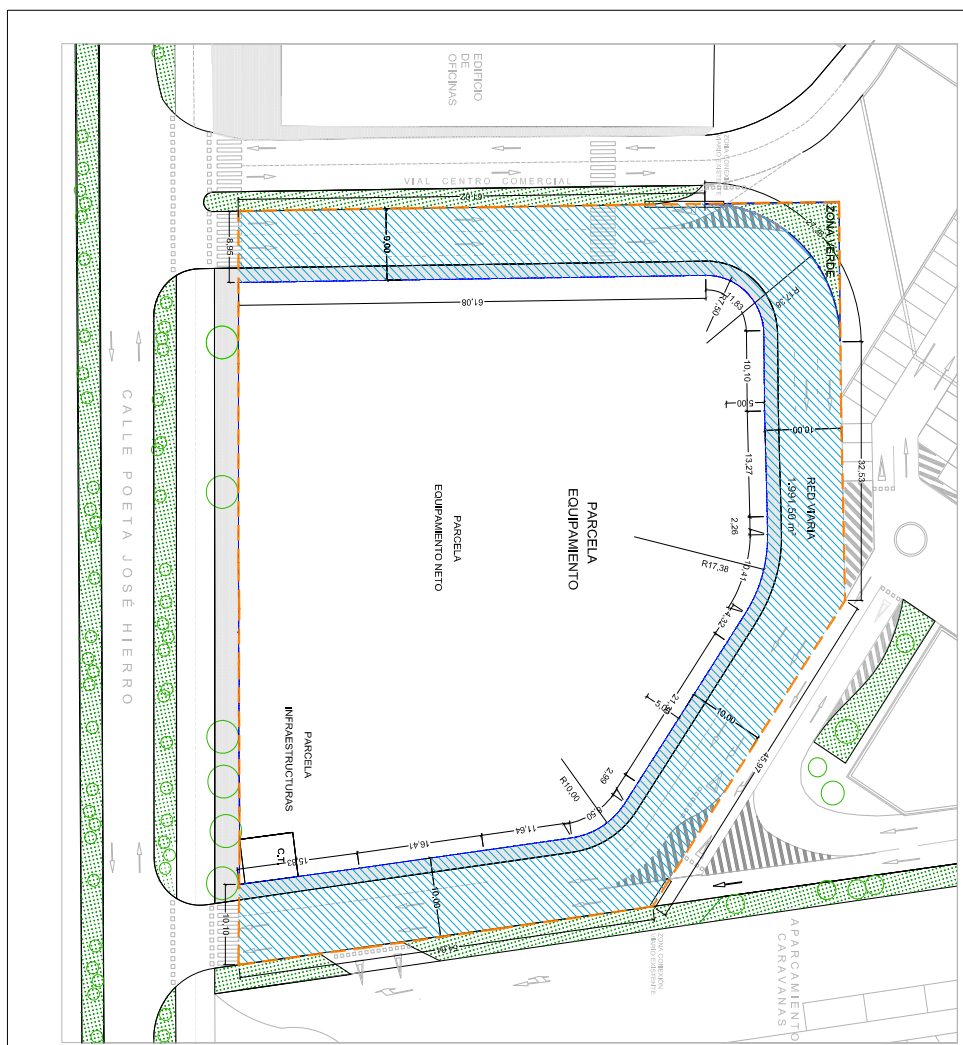
Calle poeta José Hierro, Pnto (Medici)  
**Eleclerc**  
SOFESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

Estudio de Detalle  
Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | NO SE DENIE   |
| Ocupacion maxima               | 1 PLANTA  |
| Altura maxima                  | 2,00 m <sup>2</sup>   |
| Erecciones maxima              | SUPERFICIE SUPERIORA DE RESERVA ENTORNO CON EL CARACTER DE JARDINES PARA DOMINIOS DE LAS UNIDADES VERDIALES |
| CONDICIONES DE USO             | CONDICIONES   |
| USO PRINCIPAL                  | RESERVA DE JARDINES Y TERRENO CONSERVADO EN EL ENTORNO DE LAS UNIDADES VERDIALES                            |
| USOS COMPLEMENTARIOS           | RESERVA DE JARDINES Y TERRENO CONSERVADO EN EL ENTORNO DE LAS UNIDADES VERDIALES                            |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumento> o bien en la oficina electrónica a través de <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumento>.  
 OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/648301911202101849 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|   |  |
|---|--|
| <b>DELIMITACION UE54</b><br>Sup. Ambio 6.987,73m² |  |
| <b>NORMATIVA DE APLICACION</b>                    | <b>PARCELA PINTO.2002</b>  |
| <b>FECHA DE ORDENACION</b>                        | <b>UNIDAD DE EJECUCION nº 44</b>   |
| <b>DENOMINACION DEL AMBITO</b>                    | <b>UE54</b>  |
| <b>LINDEROS</b>                                   | <b>NORTE</b> APARCAMIENTO CENTRO COMERCIAL Y VIAL CENTRO COMERCIAL         |
| <b>SUR</b>  | PARCELA EQUIPAMIENTO C/ POETA JOSE HIERRO Y ZONA VERDE (PARKING CARAVANAS) |
| <b>ESTE</b>                                       | RED VIARIA MUNICIPAL   |
| <b>OCIDENTE</b>                                   | C/ POETA JOSE HIERRO Y VIAL CENTRO COMERCIAL                               |

|   |  |
|---|--|
| <b>PARCELA USO RED VIARIA</b>                 | <b>NO SE DEBEN</b>   |
| <b>SUP. PARCELA MINIMA</b>                    | <b>ABERTAS Y BARRIDAS</b>  |
| <b>TIPOLOGIA DE EJECUCION</b>                 | <b>LAS QUE RESULTAN DE LAS ORDENACIONES APROBADAS</b>  |
| <b>ALMACENAJES EXTERIORES Y REFINANCIADOS</b> | <b>NO DE TIPO REFINANCIADOS MINIMOS</b>  |
| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>         | <b>NO SE PERMITEN EJECUCIONES</b>  |
| <b>CONDICIONES DE USO</b>                     | <b>USO PRINCIPAL</b>   |
| <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>                   | <b>ZONAS VERDES ALBERGUES, SERVICIOS Y DE PROTECCION EQUIPAMIENTO COMERCIAL RESERVATIVO SEMPRE QUE NO TENGAN LA CONGENIA ADMINISTRATIVA CATEGORIA 1º AMBIENTE USOS COMERCIALES EN CATEGORIA 4º</b> |

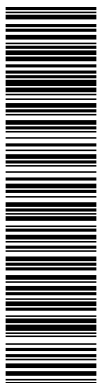
**Estudio de Detalle**  
**Desarrollo Unidad de Ejecución UE54**

Calle poeta José Hierro, Pnto (Mediolí)  
**Eleclerc**  
 SOFESPA, S.L. propiedad  
 LAURO DIEZMA arquitecto

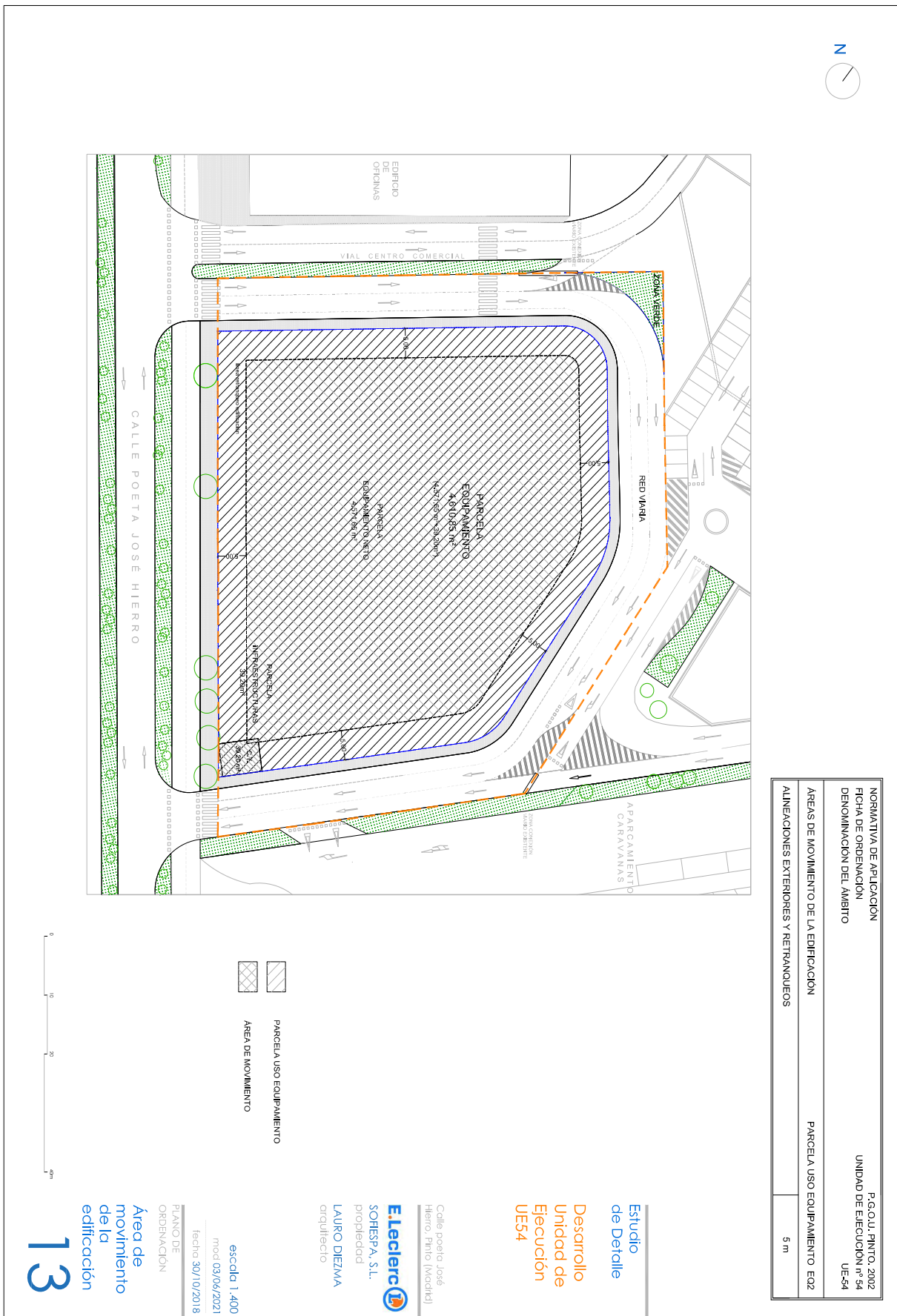
escala 1:400  
 mod 27/05/2021  
 fecha 30/10/2018

PLANO DE ORDENACION  
**Ordenación propuesta IV, Parcela Red Vial**

**12**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/portalCiudadanoportal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA, S.L. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



PARCELA USO EQUIPAMIENTO  
 AREA DE MOVIMIENTO

**13**

Área de movimiento de la edificación  
 PLANO DE ORDENACION  
 fecha 30/10/2018  
 mod 03/06/2021  
 escala 1:400

**Eleclerc**  
 SOFESPA, S.L.  
 propiedad  
 LAURO DIEZMA  
 arquitecto

Calle poeta José Hierro, Pinto (Mordich)

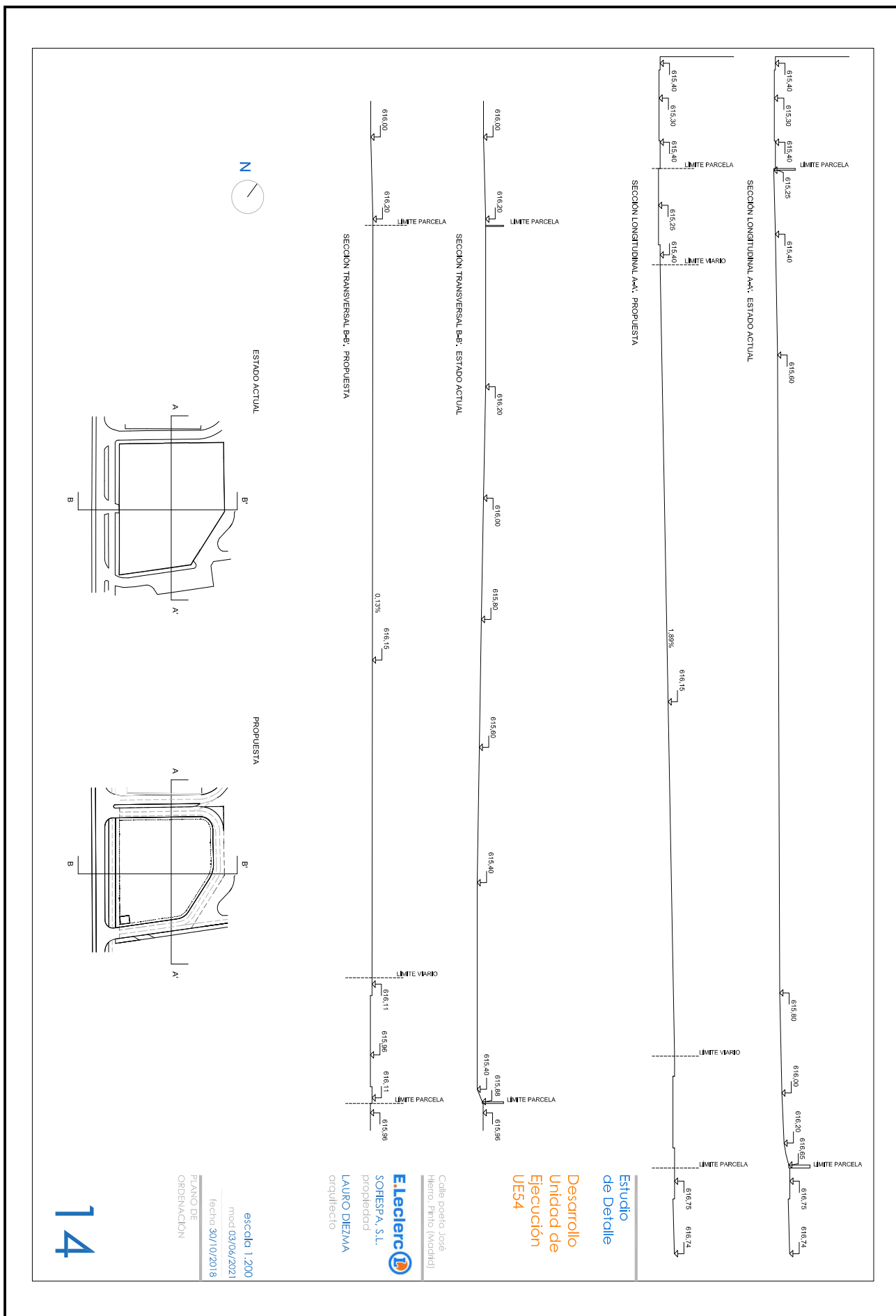
Estudio de Detalle  
 Desarrollo Unidad de Ejecución UE54

|  |                              |
|--|------------------------------|
| NORMATIVA DE APLICACION                | P.G.O.U. PINTO. 2002         |
| FICHA DE ORDENACION                    | UNIDAD DE EJECUCION nº 54    |
| DENOMINACION DEL AMBITO                | UE54                         |
| AREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION  | PARCELA USO EQUIPAMIENTO EQ2 |
| ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEROS | 5 m                          |





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74868934DB321AA26724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/validar/validarDocumento.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOFIESPA, SL. OID.2.5.4.97.VATES:881688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: 881688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

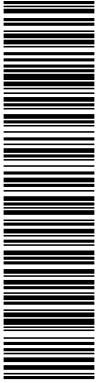


14

escala 1:200  
fecha 30/10/2018  
mod 03/06/2021  
PLANO DE ORDENACION

Calle poeta José  
Hierro (Medici)  
**Eleclerc**  
SOFIESPA, S.L.  
propiedad  
LAURO DIEZMA  
arquitecto

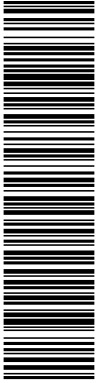
Estudio  
de Detalle  
Desarrollo  
Unidad de  
Ejecucion  
UE54



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentoFirmado> por : 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827X BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827X. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/6483019112021101849 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-REMITIDO A TRANSPARENCIA</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>21475</b>, Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br/>:00</p> |   |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br/>Página 51 de 111</p>                 | <p>FIRMAS</p>   | <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p> |



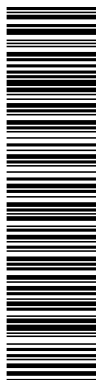
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [\*\*MEMORIA DE  
IMPACTO NORMATIVO\*\*](https://sedelectronica.gob.es/portal/valida/validaDocumentoFirmado por : 1 C=ES O=SOFIESPA SL UID.2.5.4.97-VATES-B81668113 CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113), SN=BARRIO PASCUAL G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.
  </p>
</div>
<div data-bbox=)

**Desarrollo urbanístico de la  
Unidad de Ejecución UE54**



**Desarrollo UE 54 del PGOU  
de Pinto situada en calle  
del Poeta José Hierro  
Pinto ( Madrid )**

Propiedad: SOFIESPA, S.L.  
Arquitecto: Lauro Diezma Aparicio



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97.VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

IMPACTO NORMATIVO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

## Indice

### 1 INTRODUCCIÓN

### 2 OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

#### 2.1. Motivación

#### 2.2. Fines y objetivos del Estudio de Detalle

#### 2.3. Alternativas

a) Alternativa 0

b) Alternativa 1

c) Alternativa 2

### 3. CONTENIDO, ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

a) Procedimiento urbanístico.

b) Procedimiento ambiental.

### 4. ANÁLISIS DE IMPACTOS

#### 4.1. Adecuación de la norma al orden de competencias

#### 4.2. Impacto económico y presupuestario

a) Impacto económico.

b) Efectos sobre la competencia del mercado

c) Impacto presupuestario

#### 4.3. Impacto por razón de género, juventud, adolescencia y familia.

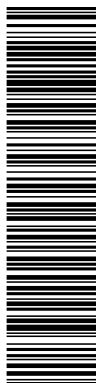
##### 4.3.1 Análisis de los impactos por razón de género, juventud, adolescencia y familia

a) Impacto en materia de género

b) Impacto por razón de identidad de género y orientación sexual

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

2



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/validarDocumento> Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_Sl\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

IMPACTO NORMATIVO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

c) Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia

d) Impacto en materia de accesibilidad

4.3.2. Medidas Correctoras de los impactos por razón de género, juventud, adolescencia y familia

a) Movilidad

b) Equipamiento y Espacios Públicos

c) Mezcla de Usos

d) Percepción de la Seguridad.

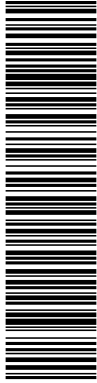
e) Accesibilidad

4.4. Otros impactos

5 CONCLUSIONES

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto  
3

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 54 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

**1. Introducción**

El presente documento recoge la memoria del análisis de impacto normativo del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Para la redacción de la presente memoria se ha seguido lo establecido en los documentos redactados por ciertos organismos públicos en el ámbito de la Comunidad de Madrid y más concretamente por los emitidos por la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Madrid. Se ha atendido a las directrices publicadas sobre la Memoria de Análisis de Impacto Normativo y la Evaluación Normativa, así como a la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

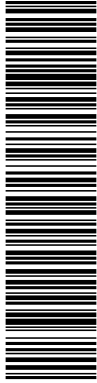
El análisis de impacto normativo es una herramienta para la mejora de la regulación que sistematiza y ordena la información relevante para valorar el impacto de una normativa con el fin de ayudar al proceso de su elaboración y aprobación.

La memoria de análisis de impacto normativo es el documento que recoge y unifica la información que acompaña a un proyecto, justificando su oportunidad y necesidad y realizando una estimación del impacto en diferentes ámbitos de la realidad que tendrá su aprobación. La memoria se realiza de forma simultánea a la elaboración del proyecto normativo, desde su inicio hasta su tramitación. En nuestro caso el proyecto normativo es un Estudio de Detalle es decir una figura de planeamiento de orden menor con unas directrices establecidas y con escasa capacidad de modificar ningún aspecto sustancial no recogido en el Plan General de Ordenación de Pinto.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 4 |
|-----------------------------------|---|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 55 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

## 2. Oportunidad de la propuesta

Este apartado de la memoria tiene por objeto justificar la propuesta normativa que demuestren su pertinencia y conveniencia. De esta forma, podemos calificar una norma como oportuna cuando resulta conveniente en un determinado momento y/o ante una situación determinada. Para reflejar la oportunidad de la propuesta, se analizarán los siguientes tres aspectos de Motivación, Objetivos y Alternativas.

### 2.1. Motivación

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto vigente redactado en marzo de 2001 y aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 29 de agosto de 2002 (publicado el 9 de septiembre de 2002 en el BOCM número 214), calificó este ámbito:

Denominación del ámbito: UE 54

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado remitido SU-NCO-R

Uso Característico: Equipamiento

Iniciativa del planeamiento: Pública

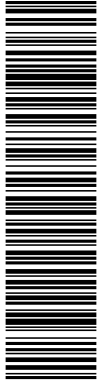
Sistema de Actuación: Compensación

Conversación Urbanización: Pública

Con el desarrollo de esta unida se pretende consolidar una zona de la ciudad que ha quedado rodeada de desarrollos nuevos. La zona de actuación se corresponde con una zona de antiguas naves industriales que como otras zonas de Pinto han quedado degradadas por el uso industrial que ha sido tan intensivo en Pinto al formar parte del cinturón Industrial de Madrid.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 5 |
|-----------------------------------|---|

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 56 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/portal/verificar/DocumentosFirmados por -1\_C-ES\_O-SO/FIESPA\_SL OID.2.5.4.97-VATES-B81668113\_CN=30622827Y BAUI\_BARRIO (R: B81668113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

El ámbito de la UE54 es una isla dentro de una zona totalmente desarrollada de al lado de un centro comercial y un Hotel y que se encuentra situada cercana al casco antiguo de Pinto. Con el desarrollo se completa la zona para que satisfaga el interés general con una ordenación urbanística basada en criterios de modelo de ciudad, demandas vecinales y análisis de la red general de equipamientos recogidos en el Plan General de Pinto vigente.

**2.2. Fines y objetivos del Estudio de Detalle**

El presente Estudio de Detalle tiene los siguientes objetivos:

- Destinar el ámbito a los usos previstos y actividades más adecuados a su vocación, localización y circunstancias actuales.
- Implementar en el ámbito de actuación el uso de equipamiento que den una cobertura a la demanda actual y real del municipio, barrio y entorno.
- Con esta actuación se pretende completar el ámbito con la colmatación de la zona de equipamientos convirtiendo la zona globalmente en un referente dentro de la ciudad, dada su ubicación privilegiada en el suelo urbano junto al centro, la carretera A4 y la línea de ferrocarril que le son próximas.

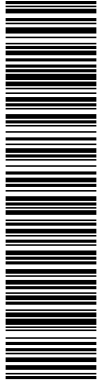
El sistema de ejecución fijado por el Planeamiento vigente municipal de Pinto, Revisión del P.G.O.U., para la Unidad de Ejecución U.E. 54, es el de Compensación. Para su cumplimiento, se ha redactado y tramitado el correspondiente Proyecto de Compensación, que incluye la reparcelación resultante de la aplicación de las cargas y obligaciones indicadas en dicho planeamiento.

Según la Revisión del P.G.O.U. de Pinto vigente, en la Ficha de Ordenación “Unidad de Ejecución nº 54”, se fija como planeamiento exigible el Estudio de Detalle, de modo que, partiendo de la reparcelación propuesta, se ha presentado ante el órgano municipal, un Estudio de Detalle de la unidad de ejecución, debiendo procederse posteriormente a la redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 6 |
|-----------------------------------|---|



|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 57 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**2.3. Alternativas**

A continuación, se plantean 3 alternativas distintas para el desarrollo de la actuación. La primera (Alternativa 0) consiste en el mantenimiento de la situación actual, mientras que las 2 siguientes (Alternativas 1 y 2), plantean diferentes soluciones a la transformación urbanística de la parcela. Así se ha planteado en el Documento para la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental estratégica Simplificada.

**a) Alternativa 0**

Se considera como alternativa 0 el mantenimiento de la situación actual. Esta alternativa mantendría un grave impacto en el paisaje urbano, ya que consolidaría una zona degradada que se ha demolido recientemente. En este marco, la primera alternativa es no hacer nada y dejar las tres parcelas independizadas y carentes de uso. Esta opción de no intervención, no supondría ningún desarrollo urbanístico y por lo tanto carece de la posibilidad de implementar mejoras en dicho ámbito: a nivel económico, fomentando del desarrollo terciario de la zona, lo cual está influenciado enormemente por la proximidad del centro comercial Plaza Éboli; a nivel urbanístico mejorando la circulación viaria de la zona y facilitando las condiciones de accesibilidad de los usuarios.

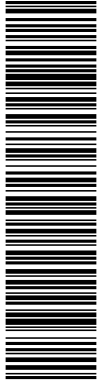
Medioambientalmente, la alternativa 0 no supone ningún tipo de efecto positivo o negativo sobre el entorno, salvo por la afección paisajística, la cual se consideraría como un impacto negativo sobre la zona, especialmente sobre el entorno del centro comercial y del recinto ferial, teniendo en cuenta el estado de dejadez que presentan actualmente las parcelas. Únicamente se aprecia positivamente la no intervención sobre el arbolado existente, pues, aunque no se trate de especies de gran valor ecológico, siempre suponen una riqueza ambiental indudable.

Por lo anteriormente expuesto, no se estima conveniente la adopción de esta alternativa.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 7 |
|-----------------------------------|---|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAULI. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:EAET/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AAC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 58 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**b) Alternativa 1**

Se propone la agrupación y reordenación de las tres parcelas en tres zonas con usos diferenciados:

Una parcela central destinada a equipamiento dotacional y comercial, con una subparcela destinada a la ubicación del centro de transformación; el espacio libre resultante quedará repartido en viales interiores y zonas de aparcamiento en superficie.

Una zona exterior que circunda la anterior y que servirá para los viales principales de acceso al área dotacional y su comunicación con la red municipal, que constituirá la parcela de red viaria.

Finalmente se dejará una pequeña superficie como zona verde situada en el extremo noroeste de la unidad de actuación. Esta zona permite completar un área mayor libre de edificaciones.

Desde el punto de vista de ordenación, esta propuesta cumple con los parámetros urbanísticos exigidos de superficies máximas, condiciones de edificación, retranqueos, usos, etc. La disposición del vial principal aprovecha la red de circulación municipal existente al este de la parcela como punto de comunicación con las zonas comerciales y terciarias aledañas, y proyecta un vial perimetral, posibilitando así varias entradas directas a la parcela de equipamiento. El diseño y dimensiones proyectadas en dicho vial favorece una circulación ordenada de los vehículos en un único sentido y su conexión con la red viaria municipal.

La disposición de las edificaciones aisladas en la parcela equipamiento, facilitara la circulación interior de vehículos, así como la dotación exigible de plazas de aparcamiento, previéndose una dotación en superficie y el resto dentro de la propia edificación.

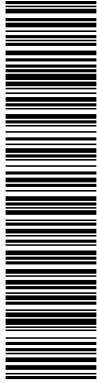
**c) Alternativa 2**

En esta opción, se plantea igualmente la ordenación de las tres parcelas iniciales en tres áreas con los usos establecidos en el PGOU: una parcela mayoritaria de uso equipamiento, además

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 8 |
|-----------------------------------|---|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A-C Representación, OULCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 59 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO-FI-ESPA\_SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

del centro de transformación; una segunda parcela que corresponde con el vial principal de circulación y por último, la superficie destinada a zona verde.

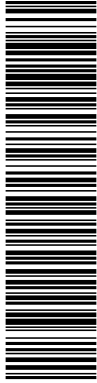
En esta situación, la parcela destinada a vial principal mantiene la configuración circundante, pero plantea utilizar un acceso desde la calle Poeta José Hierro. Este vial tendrá doble sentido de circulación en toda su longitud y comunicará con la red municipal del centro comercial a través de un acceso situado al nordeste de la parcela.

Esta segunda alternativa cumple igualmente con los parámetros urbanísticos exigidos por el planeamiento municipal en cuanto a dimensiones, condiciones de edificación, retranqueos y dotación de aparcamiento. La zona verde se mantiene y el vial principal sigue la misma configuración perimetral de la anterior alternativa, solo que mantiene la doble circulación en toda su longitud y plantea un acceso directo desde la calle Poeta José Hierro. El resto de la comunicación se realizaría desde la red viaria del centro comercial por el acceso situado al este de la parcela. Es de pensar que si bien, estas vías son de doble sentido de circulación, se podría alcanzar situaciones de saturación de vehículos en ciertas horas punta tanto en el acceso como en la salida de la parcela de equipamiento. Por lo anteriormente expuesto, no se considera mejor que la alternativa anterior la adopción de esta otra alternativa.

Este Estudio considera, por tanto, la alternativa 1 como la más adecuada y acorde, no solo con los criterios de ordenación del planeamiento municipal, sino también con la realidad física y las particularidades del entorno, al permitir un tráfico más fluido y ordenado de los viales y un mayor aprovechamiento edificatorio de la parcela de equipamiento, en consonancia con las necesidades comerciales de la zona.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 9 |
|-----------------------------------|---|

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>:00 |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 60 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|                   |         |
|-------------------|---------|
| IMPACTO NORMATIVO | MEMORIA |
|-------------------|---------|

**3.Contenido, análisis y descripción de la tramitación**

La documentación integrante del Estudio de Detalle está constituida por el propio documento del Estudio de Detalle y la documentación que se acompaña que consiste en el Estudio para la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental estratégica Simplificada, del Informe de Sostenibilidad Económica, de esta Memoria de Impacto Normativo y de un Resumen Ejecutivo A continuación se describe la tramitación :

**a) Procedimiento urbanístico.**

La tramitación urbanística se establece conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Estudio de Detalle se tramitará ante el Excmo. Ayuntamiento de Pinto el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59, 60, 61 y 63 de la citada Ley. Es de aplicación el artículo 56 bis que dice lo siguiente:

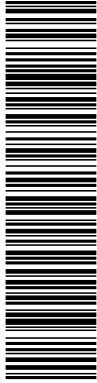
*Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y; de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 10 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validador.do. Firmado por: 1. C-ES. O-SOFT/ESPA. SL. OUI:2.5.4.9Z-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO 1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 61 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado por -1\_C-ES\_O-SO/FIESTA SL OJD:2.5.4.9Z-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

El Estudio de detalle se ha considerado que debe llevar una evaluación ambiental que debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación del estudio de detalle y completarse necesariamente antes de que sea aprobado provisionalmente, constituyendo un trámite de carácter vinculante.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública

El procedimiento y los plazos son:

El Alcalde, motivadamente adaptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

- 1º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del Proyecto de Estudio de Detalle.
- 2º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.
- 3º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

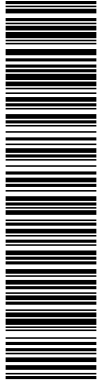
Aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, la instrucción del procedimiento se desarrollará como se describe a continuación.

1º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificaran individualmente a todos los propietarios afectados para que pueda ser examinado y presentar las alegaciones procedentes, en su caso. Se dará tramite a todos los organismos afectados en su caso.

2º La información pública tendrá una duración de veinte (20) días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 11 |
|-----------------------------------|----|

|  |   |  |
|--|---|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |  |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 62 de 111                      | FIRMAS  | ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81668113, CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

3º A la vista del resultado de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que, en su caso, resulten pertinentes antes de los seis meses a contar desde la publicación del anuncio del acuerdo de aprobación inicial.

4º Aprobación definitiva por silencio positivo transcurridos seis meses, desde el acuerdo de apropiación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

**b) Procedimiento ambiental.**

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso que involucra a distintos agentes principalmente: al propio órgano promotor y al órgano sustantivo, que es el órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para aprobarlo. Se ha redactado el documento al objeto de iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, en cumplimiento con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regulándose su tramitación en sus artículos 29 y siguientes, en los términos previstos en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid.

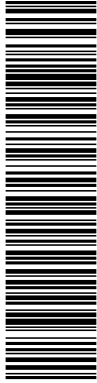
Actualmente, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental unifica en una sola norma la Ley 9/2006, de 28 de abril y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, así como las modificaciones posteriores al texto refundido, estableciendo el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Por las características afectas al ámbito de actuación y su reducida extensión respecto del planeamiento general del municipio, se considera adecuada la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por quedar incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que indica, entre otros, los siguientes supuestos incluidos en la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada:

*Las Modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales, que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida*

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 12 |
|-----------------------------------|----|

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 63 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110.2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado por: 1. C=ES, O=SOFIESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81668113, CN=30622827Y RAUL BARRIO (R: B81668113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

*extensión y los instrumentos de planeamiento que estableciendo un marco para autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos necesarios para ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

El Estudio Ambiental Estratégico recoge los parámetros referentes a la urbanización de la totalidad de los terrenos que componen la Unidad de Ejecución UE-54 del término municipal de Pinto, valorando sus posibles afecciones ambientales de acuerdo con la normativa sectorial vigente

La evaluación ambiental debe realizarse durante el período de redacción y tramitación del estudio de detalle y completarse necesariamente antes de que sea aprobado provisionalmente, constituyendo un trámite de carácter vinculante.

Por las razones expuestas, se considera que el procedimiento más ajustado a las características del Estudio de Detalle será el de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la ley 21/2013, tal y como se motiva suficientemente en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica.

**4.Análisis de impactos**  
**4.1. Adecuación de la norma al orden de competencias**

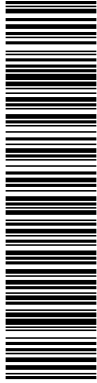
La competencia sobre urbanismo ha sido atribuida a las Comunidades Autónomas, como se desprende de la Constitución (artículos 148.1.3 y 149.1 de la CE) y de todos los estatutos de autonomía.

En lo que hace a la autonomía local constitucionalmente garantizada y a la atribución de competencias locales sobre el urbanismo, la STC 40/1998 dispone:

*“No es necesario argumentar particularmente que, entre otros asuntos de interés de los municipios y a los que por tanto se extienden sus competencias, será el urbanismo. Así lo ha precisado el legislador estatal al disponer en el artículo 25.2.d) de la Ley de bases de régimen local que el municipio ejercerá sus competencias en materia de ‘ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística’ y al prever en el artículo 84.1.b) de la misma Ley el sometimiento de la*

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 13 |
|-----------------------------------|----|

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 64 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|   |         |
|---|---------|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |
|---|---------|

*actividad de los ciudadanos ‘a previa licencia y a otros actos de control preventivo’*

#### 4.2. Impacto económico y presupuestario

##### a) Impacto económico.

Este análisis tiene como objeto estudiar las repercusiones en los aspectos económicos, desde una interpretación amplia del término. Junto a las repercusiones de carácter general deberá tenerse especialmente en cuenta los efectos sobre los agentes o colectivos directamente afectados por la propuesta.

En este sentido, nos remitimos al documento con el Informe de sostenibilidad económica incorporado al expediente, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. De la contraposición de ingresos y costes se deduce para la actuación urbanística prevista en el estudio propuesta tiene un resultado económico positivo.

##### b) Efectos sobre la competencia del mercado.

En este apartado del análisis económico, debe prestarse especial atención al análisis de los efectos sobre la competencia en el mercado, tal y como señala el Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, en su artículo 2.1.d).

Se trata de analizar si el proyecto es susceptible de introducir elementos que distorsionen la competencia en el mercado. En particular, se deben analizar:

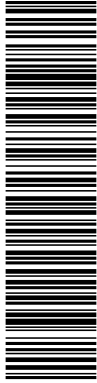
- Posibles restricciones al acceso de nuevos operadores.
- Restricciones que limiten la libertad de los operadores para competir o limiten sus

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 14 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68934DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadanos/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 65 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



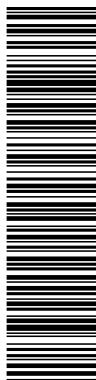
|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

incentivos a hacerlo.

En el presente caso, teniendo en consideración el objeto del Estudio de Detalle, no genera ningún efecto apreciable sobre la competencia en el mercado. En todo caso más equipamiento y las nuevas actividades reactivaran y completaran la zona y podrían generar competencia.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 15 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumento.do. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, OUCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**c) Impacto presupuestario.**

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU):

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983. Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

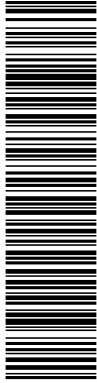
*“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.*

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo TRLSyRU mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 16 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 67 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Con el "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", que se ha redactado, se adjunta un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose al análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local como es el caso.

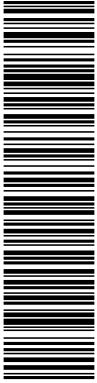
Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4TRLs y RU, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista en la Hacienda Local del Municipio de Pinto, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes. Asimismo, el Art. 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El Informe incluye también una estimación del efecto sobre las Haciendas supramunicipales por los ingresos asociados a los principales impuestos afectados.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados, con un valor propio, independiente del mero resultado obtenido, en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 17 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 68 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



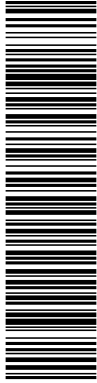
|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Con este objetivo, se redacta y forma parte de este expediente el Informe de Sostenibilidad Económica en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU), cuyas conclusiones se asumen en este apartado ya que los ingresos anuales generados en la Hacienda municipal serán superiores al de los gastos corrientes previstos para el mantenimiento de los servicios municipales.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 18 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_Sl\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A-C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 69 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

**4.3. Impacto por razón de género, juventud, adolescencia y familia.**

En este apartado se analizan por un lado los distintos impactos debidos esencialmente a razón de género o social y posteriormente se describen algunas medidas correctoras a pesar del pequeño margen que da el estudio de detalle, que podrían implementarse.

**4.3.1 Análisis Impacto por razón de género, juventud, adolescencia y familia.**

A partir de la entrada en vigor de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las políticas públicas deben asumir no sólo el compromiso de la erradicación de la desigualdad de género, sino la integración transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres. Su artículo 14 establece como criterio general de la actuación de los poderes públicos un compromiso firme con la efectividad real del derecho constitucional de igualdad entre mujeres y hombres.

Este informe tiene por objeto aplicar el principio de igualdad desde el modelo de desarrollo urbano. Las recomendaciones contenidas en este documento están preparadas como parte de las mejoras de diseño y ejecución en los documentos que se desarrollen para la urbanización que serán inmediatamente posteriores a este documento, habiéndose dado acompañamiento en el proceso de diseño propio del planeamiento y en la redacción del mismo.

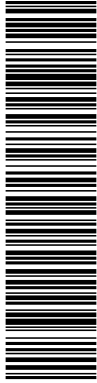
Partiendo de la premisa de que existe una desigualdad social tanto entre hombres y mujeres, como entre distintos sectores de la población, el objetivo de que los nuevos modelos urbanísticos eviten desigualdades y fomenten la integración, beneficia por tanto al conjunto de la sociedad.

La diferencia tradicional de roles entre hombres y mujeres, que aunque se va acortando con el avance de la sociedad, aún persiste, hace que ambos hagan un uso distinto del medio urbano, siendo mayoritariamente papel de las mujeres el cuidado de niños, mayores y dependientes, así como el trabajo desarrollado en la calle, como compras y gestiones.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 19 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadano/verificarDocumentos Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAULI\_BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAULI\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A-C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 70 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SO/FIESPA, SL. OJD:2.5.4.97-VATES-B81668113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAULI. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AAC Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Existen estudios y datos estadísticos que demuestran que las desigualdades de género han llevado a una mayor incidencia de la pobreza y el desempleo en las mujeres, lo que se ha llamado la “feminización de la pobreza”, debido entre otras causas, a la brecha salarial, violencia de género, o que mayoritariamente las mujeres son las cabezas de familias monoparentales.

La percepción de inseguridad que tienen las mujeres es mayor que la que tienen los hombres, lo que llega a provocar que en ocasiones, éstas dejen de ir a un lugar o realizar una actividad por miedo a ser víctimas de un delito violento.

Diseñar un tejido urbano que palie los problemas expuestos, favorece la igualdad y beneficia tanto a las mujeres como a todas las personas.

Facilitar las actividades en la calle, como hacer compras, gestiones, ir al trabajo, llevar los niños al colegio o al parque o a los familiares mayores al médico, pasa por tener un buen sistema de transporte público y equipamientos de proximidad, así como fomentar la mezcla de usos, de forma que haya servicios de todo tipo cercanos a cada vivienda. Igualmente hacer una ciudad adaptada a personas con discapacidad, con itinerarios accesibles.

Desde el punto de vista del urbanismo se puede favorecer la integración de las personas empobrecidas mediante mayores dotaciones de servicios sociales, especialmente tanto de vivienda protegida como de vivienda social.

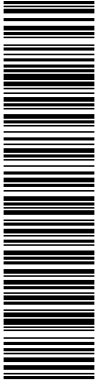
Respecto a hacer calles más seguras, se necesitan trazados ordenados y transitables, en los que ver y ser vista, con posibilidad de pedir ayuda, y especialmente bien iluminados.

Además de lo expuesto, es posible fomentar la igualdad, incrementando la representación femenina en la ciudad, mediante denominaciones de calles o edificios públicos.

La aplicación del principio de igualdad entre mujeres y hombres, que se concreta en otros principios, como la igualdad de oportunidades o la igualdad de trato, implica la eliminación de toda discriminación en las normas, planes o programas elaborados o en proceso de elaboración por parte de la Administración Pública.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 20 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 71 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



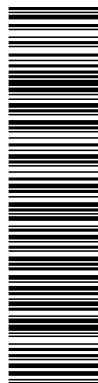
|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Este impacto puede desglosarse en los siguientes contenidos:

- a) Impacto en materia de género
- b) Impacto por razón de identidad de género y orientación sexual
- c) Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia
- d) Impacto en materia de accesibilidad

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 21 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/valida/validaDoc. Para más información consulte el manual de Firmadoc por : 1. C-ES. O-SO/FESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=AAC. Representación, OULCERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### a) Impacto en materia de género

El objeto del presente apartado, es evaluar el impacto que el estudio de detalle en el que se incluye pueda tener sobre la igualdad de género, entendida ésta como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, establece la obligatoriedad de acompañar los anteproyectos de ley y reglamentos normativos de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas establecidas en el mismo.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que contiene varias referencias a la transversalidad de la igualdad de género y sobre su aplicación en el proceso de elaboración, interpretación y aplicación de las normas jurídicas.:

*Art. 4. Integración del principio de igualdad en la interpretación y aplicación de las normas: "La igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres es un principio informador del ordenamiento jurídico y, como tal, se integrará y observará en la interpretación y aplicación de las normas jurídicas".*

*Art. 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres: "El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades".*

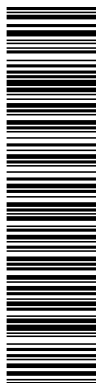
*Art. 19. Informes de impacto de género: "Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros incorporarán un informe sobre su impacto por razón de género".*

En el ámbito autonómico conviene destacar la Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid:

*"deben contener en la memoria que exigen los artículos 43 y 44 de la Ley 9/2001, de 17*

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 22 |
|-----------------------------------|----|





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5-7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FIESPA. SL. OJD:2.5.4.9Z-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /16483019112021101849 (CN=A/C Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

IMPACTO NORMATIVO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

*de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género, entendida esta, como la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres; (...) el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia (...)*

*El informe relativo a LGTBI (...) conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia”.*

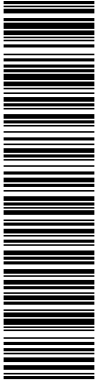
La legislación (tanto estatal como autonómica) no ha regulado el contenido, metodología, estructura del presente informe. No obstante, algunas autonomías han publicado manuales que ordenan y establecen una metodología para la elaboración del informe de impacto de género, infancia, adolescencia y familia que han servido para elaborar el presente documento.

Dado que el presente Estudio de Detalle abarca un espacio relativamente pequeño desde el punto de vista urbanístico, y en el que la ordenación se encuentra ya prevista en las Normas Urbanísticas, no es posible considerar la mayoría de los planteamientos descritos en el punto anterior, por estar fuera de su ámbito, sin embargo, se propone una mejora de la representación femenina en la ciudad como medida concreta.

En este sentido, la nomenclatura de calles y edificios públicos perpetua los estereotipos de género y por tanto fomenta las desigualdades, al olvidar en gran medida los logros y el papel desempeñado por las mujeres en la historia. Se debe corregir este impacto negativo potenciando la representación femenina en dicha nomenclatura.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto  
23

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 74 de 111                      | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



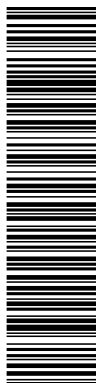
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumento.do. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FIESPA\_SL/0125497-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                | MEMORIA |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO |         |

De la misma forma se colabora con la desaparición de estos estereotipos de género promoviendo imágenes no discriminatorias en la iconografía que sirve de base a la señalización urbana, o lenguaje sexista.

Se propone al Ayuntamiento de Pinto la denominación de las nuevas calles proyectadas con nombres de personajes femeninos destacados por considerarse un pequeño avance fácil para la administración local que aún no ha puesto nombre a los viales que se proyectan.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 24 |
|-----------------------------------|----|



IMPACTO NORMATIVO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

### b) Impacto por razón de identidad de género y orientación sexual

En la Comunidad de Madrid, en la materia relacionada con la identidad de género y protección contra la discriminación, es de aplicación la Ley 2/2016, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación.

Su artículo 45 regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género:

*Las normas y resoluciones de la comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.*

Además, en la Comunidad de Madrid es de aplicación la Ley autonómica 3/2016, de Protección Integral contra la LGTBfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.

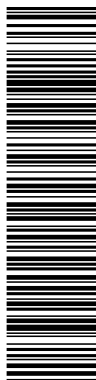
Su artículo 21.2 regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, preceptuando la incorporación de un informe de impacto específico.

*Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.*

De la lectura de esta normativa se extrae como conclusión que la norma se refiere de manera expresa a normas, resoluciones o disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, sin que se extienda su ámbito de aplicación a los Ayuntamientos.

Ante ello, parece evidente que la valoración sobre este impacto debe llevarse a cabo en aquellos instrumentos de planeamiento en los que interviene un órgano de la Comunidad de Madrid, mediante su aprobación definitiva, pero no en el resto del planeamiento.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto  
25



|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

### c) Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia

La Ley Orgánica 1/1996, de Protección Jurídica del Menor, regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia, en su artículo 22, prescribiendo que "Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".

La Ley 40/2003, de Protección a Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima que "las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".

La Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, regula las actuaciones administrativas en su artículo 22, citando expresamente los planes urbanísticos y relacionando su contenido con la accesibilidad en el espacio público:

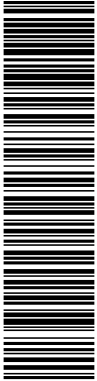
*Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velaran por:*

- a) *Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamiento para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.*
- b) *La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.*
- c) *Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano' adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.*
- d) *La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.*

En el presente Estudio de Detalle se han garantizado el cumplimiento de estos puntos que se

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 26 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 77 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><div style="text-align: right;"><b>ESTADO</b><br/><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></div>                    |

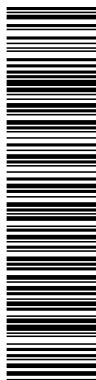


|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

garantizarán con la ejecución de las obras oportunas que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 27 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOF/ESPA\_Sl\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C\_Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validadorDocumentos.do> Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OJD:2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

IMPACTO NORMATIVO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO  
MEMORIA

#### d) Impacto en materia de accesibilidad

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. Otras medidas públicas de accesibilidad:

1. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.
2. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.

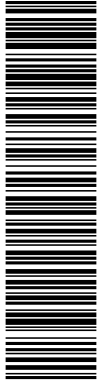
La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

28

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 79 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES O-SO-FIESPA SL OJD.2.5.4.9Z-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Descripción=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO 1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

4.3.2 Medidas correctoras en el Impacto por razón de género, juventud, adolescencia y familia.

Como se ha comentado reiteradamente el presente Estudio de Detalle abarca un espacio relativamente pequeño desde el punto de vista urbanístico, y en el que la ordenación se encuentra ya prevista en el Plan General de Pinto, y no es posible considerar la algunos de los planteamientos descritos en el punto anterior, por estar fuera de su ámbito, sin embargo, vamos a analizar los distintos puntos:

a) MOVILIDAD

Las investigaciones realizadas hasta la fecha en distintos países coinciden en que las mujeres dependen y usan más el transporte público, realizan más desplazamientos con niños y niñas, personas mayores o discapacitadas, o cargadas con peso.

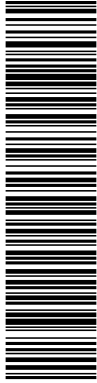
Por tanto es fundamental una red de transporte público de calidad, que en lo que se refiere al punto de vista urbanístico debe ser accesible y con paradas cercanas.

La priorización de los viandantes frente a los vehículos, facilita la movilidad, mediante, el diseño de los viales, pasos de cebra, semáforos, etc.

Se proyectan los viales cumpliendo la normativa de accesibilidad, con un ancho libre de obstáculos de 1,80 m y dos pasos de cebra. No existe normativa que regule la distancia entre paso de peatones que impida que los peatones crucen entre pasos, pero se consideran suficientes.

Respecto al transporte público, se considera suficientemente comunicada la zona, existiendo varias paradas de autobús cercanas, por ejemplo en el Centro Comercial.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 29 |
|-----------------------------------|----|



|  |                |
|--|----------------|
| <p>IMPACTO NORMATIVO</p> <p>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO</p> | <p>MEMORIA</p> |
|--|----------------|

**b) EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PÚBLICOS**

Es fundamental la creación una red de equipamientos de proximidad, con cortas distancias a las vivienda, preferiblemente accesibles a pie. Estos equipamientos deben incluir centros asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos, culturales, así como espacios públicos, parques, zonas verdes, aseos públicos, espacios para lactancia, mobiliario urbano, etc.

Este apartado queda fuera del ámbito del presente Estudio de Detalle, ya que los usos en la parcela objeto del mismo ya se encuentran definidos y no es objeto del mismo su modificación.

No obstante, el desarrollo de la actuación, al ser de equipamiento, complementara la zona y mejorara los impactos por razón de género y social. Cabe observar que cercano a las parcelas existe un parque y un centro comercial.

**c) MEZCLA DE USOS**

La mezcla de usos permite la creación de equipamientos y espacios cercanos a las viviendas, así como impide zonas exclusivas, por ejemplo de oficinas, que queden vacías fuera de los horarios de trabajo, aumentando la peligrosidad de la zona.

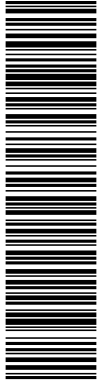
En los últimos años, la planificación urbana ha creado ciudades cada vez más extendidas en el territorio apoyándose en las infraestructuras de transporte rodado y, con ello, ha generado lejanía en la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas urbanas que tiene como consecuencia un importante consumo de los recursos de tiempo y dinero, dificultando las tareas familiares, cuidado y hogar.

A pesar de los significativos avances de los últimos años, según todos los estudios realizados, estas labores las siguen realizando mayoritariamente las mujeres. Por lo tanto, son ellas las que sufren en mayor medida esta problemática del modelo de ciudad, lo que supone uno de los principales obstáculos para que las mujeres logren su autonomía y disfruten de su derecho a la ciudad en igualdad de condiciones.

Es necesario aplicar, en la medida de lo posible, la mezcla de usos como ideal urbanístico,

|  |           |
|--|-----------|
| <p>Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto</p> | <p>30</p> |
|--|-----------|





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB6883d8B321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-SO-FI-ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |         |
|---|---------|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |
|---|---------|

para conseguir tejidos urbanos más ricos, seguros y amenos, y que además permitan reducir en parte los desplazamientos entre los diversos destinos.

Como ya se ha dicho en el apartado anterior, la modificación de los usos no es objeto del presente Estudio de Detalle, sin embargo, con las actividades que se implanten, estas tenderán a no ser repetitivas con las ya existentes y permitirán esta mezcla de usos y actividades en una zona de Pinto completada con la zona residencial de Buenos Aires, el centro comercial Eboli, el hotel o las oficinas, el colegio, además de las dotaciones de parques y zonas verdes. Todo ello mejorara los impactos por razón de razón de género, juventud, adolescencia y familia.

d) PERCEPCIÓN DE LA SEGURIDAD.

La calidad y seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres y para la población infantil y de los adolescentes. Estos grupos realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie en el espacio próximo y usan el espacio público para desplazarse, lugar de ocio y ejercicio. Estos grupos son más vulnerables ante condiciones de inaccesibilidad y, sobre todo, de inseguridad.

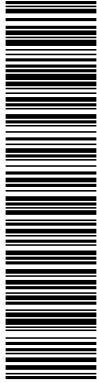
Relacionado con el punto anterior, la ciudad dispersa ha generado una separación de las actividades en el territorio, la distancia entre usos que ha sido aplicada en muchas ciudades y la necesidad que tienen las personas de desplazarse a esos lugares distantes, ha reducido la intensidad de uso del espacio público, que antes, al ser más escaso y central, acogía un número mucho mayor de desplazamientos a pie y de actividades no relacionadas con el transporte. Como consecuencia de lo anterior, se ha incrementado la inseguridad en determinadas zonas de la ciudad en determinadas horas.

La calidad y la seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, pero también para la población de más edad y la infantil, los tres grupos que realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie en el espacio próximo, que utilizan el espacio público para desplazarse y que también lo utilizan como lugar de ocio y ejercicio.

Se estima que un entorno amable, seguro y de calidad fomentaría un mayor el uso del espacio público, así como las posibilidades de interacción social en el barrio, base para el desarrollo de

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 31 |
|-----------------------------------|----|

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 82 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentosFirmados por -1- C-ES-0-SO-FI-ESPA-SI-OID.2.5.4.97-VATES-B81688113-0N-30622827Y-BAUL-BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0303/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |         |
|---|---------|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |
|---|---------|

una red de relaciones sociales de ayuda y de apoyo. En el caso de los jóvenes y adolescentes el entorno físico es un aspecto fundamental para el desarrollo y la adquisición progresiva de autonomía de las personas.

El Estudio de Detalle, como pone de manifiesto su contenido, tiene por objeto revitalizar una pieza pequeña pero central de la ciudad creando unos equipamientos comerciales que den servicio de ocio, recreacional y comercial a los vecinos del ámbito fomentando la interacción de la vecindad y generando una mayor intensidad en el uso del espacio público.

Asimismo, la mezcla de usos favorece la concurrencia de personas y, por tanto, la afluencia de gente reduce el riesgo de agresión; además, en concreto, cuando se implementen usos dotacionales (como en este caso) son lugares de vigilancia informal en las horas que están abiertos.

No solamente es importante la seguridad de los espacios y calles, sino también la percepción subjetiva de dicha seguridad, para garantizar que no se restringe el acceso y uso de la ciudad por las personas.

Los trazados de calles serán ordenados, visibles, sin rincones, callejones sin salida, túneles, etc. También las grandes avenidas de tráfico sobredimensionado incrementan la sensación de inseguridad. Los viales proyectados cumplen con estos estándares que los hacen más seguros y que se perciban así.

Un punto fundamental para crear seguridad, así como percepción de la misma, es una adecuada iluminación que garantice una buena visibilidad en todo lugar y momento, especialmente en calles secundarias, zonas despobladas, pasos subterráneos, etc.

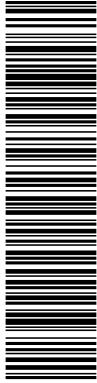
Las calles deben estar dotadas de señalización que permita orientarse sin dificultades.

Se considera el trazado de las calles adecuado a tal fin, cumpliendo lo descrito anteriormente.

La definición concreta de la iluminación mediante báculos en los viales y la zona verde, tipo, modelo, potencia, etc. se realizará en el Proyecto de Urbanización, y garantizará un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 32 |
|-----------------------------------|----|

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 83 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AA26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y RAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |         |
|--|---------|
| IMPACTO NORMATIVO                                |         |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |

Respecto a la iluminación en el interior de la parcela de uso equipamiento deberá definirse en los correspondientes proyectos de ejecución de las edificaciones y de urbanización interior, debiendo garantizar igualmente las condiciones anteriores.

e) ACCESIBILIDAD

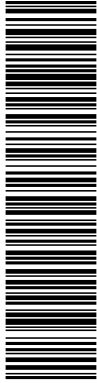
La accesibilidad es quizás el factor clave para evitar que se produzcan hechos discriminatorios para unos y otros y en particular para los que más necesidad tienen de desplazarse por la ciudad. Por accesibilidad debe entenderse como la facilidad de trasladarse individualmente por medios no motorizados, es decir, peatonalmente, reduciendo los impedimentos de barreras y pendientes, o también en bicicleta, o bien la accesibilidad por medios motorizados pero de transporte público.

Este tipo de accesibilidad coexiste con la que permite el desplazamiento en vehículos privados, que lógicamente cubre los requerimientos de mayores distancias, itinerarios menos corrientes o frecuentados, transporte de mercancías, etc. Sin embargo, la accesibilidad privada, indispensable hoy por hoy para el funcionamiento de toda ciudad, no forma parte de las exigencias expresadas de los estudios y reflexiones que se vienen comentando, en gran parte porque se suponen suficientemente estudiadas y desarrolladas por las propuestas convencionales de las redes de comunicación y el urbanismo clásico.

Se trataría claramente de aplicar una discriminación positiva a la cuestión de la accesibilidad, cuyo objeto sería dar un protagonismo creciente a los modos de acceso no motorizados y a los de transporte público, para reducir la necesidad de inversión en viales convencionales, en vehículos y en energías no renovables.

El Estudio de detalle se refiere a un espacio situado dentro del casco urbano de Pinto es accesible por transporte público y paseo peatonal. La ordenación propuesta entiende las vías y espacios públicos de una forma técnica y socialmente avanzada como espacios que reposan en los principios de igualdad y calidad de diseño de cada uno de sus elementos: vías públicas, mobiliario, equipamientos y servicios, planteando cada detalle y cada solución desde una

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 33 |
|-----------------------------------|----|



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/portal/verificarDocumentoFirmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FESPA\_SL\_OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO\_1/6483019112021101849\_CN=AAC\_Representación, OUL-CERES, O-FNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |         |
|---|---------|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |
|---|---------|

óptica global, que hace que la accesibilidad universal no sea un añadido, un aspecto que se agrega, sino uno de los pilares básicos en los que se sustenta el enfoque de diseño y desarrollo del proyecto.

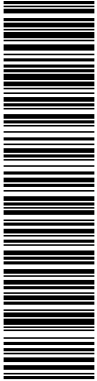
Las soluciones funcionales y constructivas que se adopten deben garantizar la accesibilidad y comodidad de utilización a todos los usuarios, lo que, unido a la sostenibilidad medioambiental, a la seguridad y salud, y a la calidad y funcionalidad del resultado final constituyen las directrices fundamentales para el desarrollo de la presente actuación.

Se tendrá en cuenta el actual marco jurídico de obligado cumplimiento en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras. En particular, la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como la ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Con carácter general se atenderá a criterios de diseño universal en cada uno de los elementos que se prevean, especificando si en su diseño se han considerado criterios meramente normativos, medidas enmarcadas dentro de las buenas prácticas o ambos.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 34 |
|-----------------------------------|----|

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 85 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|  |
|--|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO <span style="float: right;">MEMORIA</span> |
|--|

**4.4 Otros impactos.**

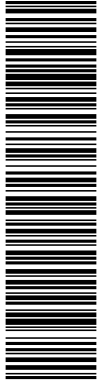
*“La Memoria del análisis de impacto normativo incluirá cualquier otro extremo que pudiera ser relevante a criterio del órgano proponente, prestando especial atención a los impactos de carácter social y medioambiental y al impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad” .*

En este apartado se presentan los principales factores del medio que pueden verse afectados por el Estudio de Detalle, identificándose y valorándose los impactos ambientales previstos. Debido a la extensión del Documento Ambiental Estratégico nos remitimos íntegramente en este apartado al análisis de los impactos ambientales detallados de forma pormenorizada. No obstante, la conclusión del Documento Ambiental es que los efectos ambientales negativos van a ser nulos o muy reducidos, debido a la ubicación íntegramente urbana del ámbito.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 35 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado por : 1. C=ES, O=SOFESPA, SL, CN=2.5.4.97-VATES-B81688113, CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC, Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 86 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



|   |         |
|---|---------|
| IMPACTO NORMATIVO<br>UNIDAD DE EJECUCIÓN 54, PARCELAS 1, 2 Y 3, PINTO | MEMORIA |
|---|---------|

### 5 CONCLUSIONES

La presente Memoria de Impacto Normativo atiende en todo momento a la legislación tanto urbanística como general vigente. Se consideran ampliamente descritos los posibles impactos del Estudio de Detalle a que se hacer referencia del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE54 de Pinto ( Madrid )

Septiembre de 2020

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo. S O F I E S P A , S L

Fdo. Lauro Diezma Aparicio

**Firmado por \*\*\*2282\*\* RAÚL BARRIO (R: \*\*\*\*6811\*) el día 02/11/2022 con un certificado emitido por AC Representación**

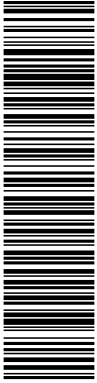
DIEZMA  
 APARICIO  
 LAURO -  
 07482294A

Nombre de reconocimiento (DNI): c=ES, serialNumber=DCE5-07482294A, givenName=LAURO, sn=DIEZMA APARICIO, cn=DIEZMA APARICIO LAURO - 07482294A

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 36 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/portal/verificarDocumentos.do Firmado por : 1\_C=ES\_O=SOFIESPA SL OID:2.5.4.97-VATES-B81668113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849\_CN=A=AC\_Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-REMITIDO A TRANSPARENCIA</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>21475</b>, Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br/>:00</p> |   |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br/>Página 87 de 111</p>                 | <p>FIRMAS</p>   | <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumento.do Firmado por : 1\_C-ES\_O-SOFIESPA SL  
 OID.2.5.4.97-VATES-B81668113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81668113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=AC\_Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

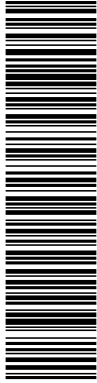
**INFORME DE  
 SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**  
 Desarrollo urbanístico de la  
 Unidad de Ejecución UE54



**Desarrollo UE 54 del PGOU  
 de Pinto situada en calle  
 del Poeta José Hierro  
 Pinto ( Madrid )**

Propiedad: SOFIESPA, S.L.  
 Arquitecto: Lauro Diezma Aparicio

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 88 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

**1. INTRODUCCION**

**1.1. OBJETO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El presente Informe de Sostenibilidad Económica del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE54 se redacta a los efectos de cumplir con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Es autor del encargo del presente Informe de Sostenibilidad Económica del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE54 de Pinto (Madrid), la Sociedad Mercantil SOFIESPA, S.L. con CIF.: B-81668113 y domicilio social en Avda. de San Pablo 26, 3º en Coslada (Madrid), representada por D. Jean Michael Chauvin y D. David Menard con N.I.E. números X-1721077-X y Y-2097104-R respectivamente. El autor del presente informe es Lauro Diezma Aparicio, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, nº 11.735.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724591D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado. Firmado por: 1. C-ES. O-SOFIESPA, S.L. COD:2.5.4.9Z-VATES-B81668113. CN=30622827Y PAUL BARRIO (R: B81668113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /16483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.





INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

## 1.2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

El ámbito objeto del presente Informe de Sostenibilidad Económica del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE54, abarca las parcelas propiedad de SOFIESPA, S.L. que componen la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-54 del término municipal de Pinto en Madrid. Dichas parcelas son colindantes y están situadas en la calle Poeta José Hierro números 5, 7 y 9 respectivamente de dicho municipio, código postal 28320. Actualmente las parcelas se encuentra vacías tras ser derribadas unas naves preexistentes.

La Unidad de Ejecución EU-54, se compone actualmente de tres parcelas, con un único propietario, la sociedad promotora SOFIESPA, S.L. con una superficie total de 6.667,73 m2 según medición topográfica. SOFIESPA, S.L. es por tanto propietaria única y asume los gastos que origine el desarrollo de la Unidad UE54. La Unidad se encuadra entre un Centro Comercial (Plaza Éboli) y su aparcamiento en superficie, un edificio de oficinas, una zona verde, que actualmente se utiliza como aparcamiento de caravanas y un parque, el recinto ferial Juan Carlos I.

La situación de los terrenos es la que se describe a continuación:

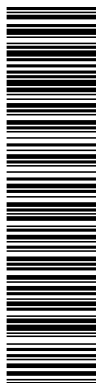
Según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto vigente, en la Ficha de Ordenación "Unidad de Ejecución nº 54", la unidad se divide en tres usos pomenorizados:

|                 |      |
|-----------------|------|
| Equipamiento    | EQ 2 |
| Red viaria      | RV   |
| Área ajardinada | ZV-3 |

En cuanto a infraestructuras los terrenos cuentan con las infraestructuras de electricidad, suministro de agua y saneamiento en una de las naves existentes. Así mismo los terrenos

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

3



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110-2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOFT/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /16483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

adyacentes se encuentran urbanizados. En los terrenos del ámbito existen restos de vegetación, algunos arbustos y maleza de forma desordenada debido a su abandono.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, califica la Unidad de Ejecución, UE-54 como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO (SU-NCO-R), delimitando el área, y define, en la correspondiente "Ficha de Ordenación" de dicha Unidad sus características. Resultado de la realidad topográfica del terreno en el Estudio de Detalle que acompaña a este Informe de Sostenibilidad se ha ajustado en sus superficies resultando los datos siguientes:

**FICHA RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN N° UE-54**

- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO UE-54
- CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO SU-NCO-R

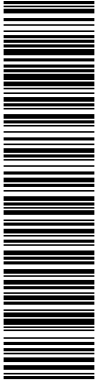
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO: 6.667,73 m2

| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA     | m <sup>2</sup> SUELO |
|------------------------------|----------------------|
| USO GLOBAL                   |                      |
| USOS PORMENORIZADOS          |                      |
| Equipamiento EQ <sub>2</sub> | 4.610,85             |
| Red viaria RV                | 1.991,50             |
| Área ajardinada ZV-3         | 65,38                |
| <b>TOTAL ÁMBITO</b>          | <b>6.667,73</b>      |

La edificabilidad de la zona de equipamiento es 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por lo que resulta un valor de 4.610,85m<sup>2</sup>.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 91 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

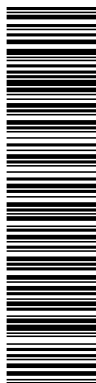
Con estos datos se ha analizado la Sostenibilidad Económica de la actuación teniendo en cuenta que la finalidad de realizar el desarrollo es, en último término, construir las edificaciones de equipamiento oportunas e implantar las actividades en las mismas.

Se ha ponderado en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos tal y como establece el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR) aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

5

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado por: 1. C-ES. O-SOFT/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAULI BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

## 2. IMPACTO DE LA ACTUACION URBANIZADORA

Para el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE54 se debe emprender una actuación urbanizadora del entorno para transformar el actual suelo urbano no consolidado en suelo urbano finalista con todos los servicios e infraestructuras que puedan necesitar las obras de edificación que luego se ejecuten.

Es por ello que debe analizarse no solo la ejecución de la urbanización sino también el impacto del mantenimiento de la misma. En cualquier caso a la sociedad promotora del desarrollo, propietaria de la totalidad de los terrenos, asume que le corresponde soportar el coste de la urbanización. Como gran parte del mantenimiento de la redes de infraestructuras lo asumen los usuarios directamente o a través de las cuotas que pagan a las empresas distribuidoras y comercializadoras, solo queda una pequeña parte de mantenimiento de algunos conceptos que asumirá la administración local. La ejecución de las obras de urbanización y el mantenimiento se detallan a continuación.

### 2.1. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización se definirán en el correspondiente "Proyecto de Urbanización" que concretara las infraestructuras básicas y servicios urbanos que se tendrán que implementar sobre el suelo actual.

- RED VIARIA

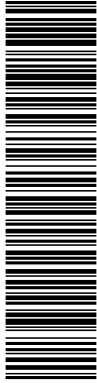
Se proyectan los viales circundantes a la parcela edificable de uso equipamiento, tal como se describe en el Estudio de Detalle, proponiéndose su conexión con la red viaria. Se ejecutara a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos en su totalidad.

- RED DE SANEAMIENTO

Se prevé una red de recogida de aguas fecales y pluviales con los pozos de conexión para las acometidas y con el saneamiento existentes. Para las edificaciones propuestas se solicitará acometida. Se ejecutara a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos en su totalidad.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 93 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

Se prevé una red de distribución de agua potable en anillo. Se dotará a la parcela de "Zona Verde" con una boca de riego conectando con la instalación de Riego municipal. Se ejecutara a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos en su totalidad

- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se dotara a la zona edificable de las acometidas necesarias de energía eléctrica para lo que se desarrollara una red perimetral. Se ejecutara a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos en su totalidad. Además, para el suministro de energía eléctrica de las actividades que se implanten, se requiere de la construcción de un Centro de Transformación, ubicado enterrado siguiendo la normativa de la empresa suministradora, el ayuntamiento no tendrá que sufragar tampoco dicho gasto que será asumido por la promotora del desarrollo urbanístico.

- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé la red de alumbrado público, mediante farolas situadas en las vías proyectadas. Se ejecutara en su totalidad a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos

- RED DE TELEFONIA Y DATOS

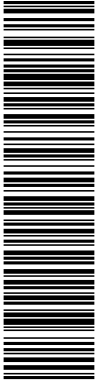
Se dotará al ámbito de una red de telefonía y datos con sus canalizaciones y registros que permitirá la conexión con las edificaciones que se puedan ejecutar. Se ejecutara en su totalidad a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos

- ZONA VERDE

Se adecuara la zona verde con la plantación de la vegetación que determine la administración y se le dotara de riego e iluminación. Se ejecutara en su totalidad a cargo del promotor del desarrollo de los terrenos

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 94 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

## 2.2. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACION

A continuación se enumeran los costes de mantenimiento de las distintas redes que supondrán el dar servicio e infraestructura a las edificaciones que se desarrollen.

- RED VIARIA

Tal y como se ha detallado la red viaria será sufragada en su totalidad por la promotora del desarrollo del ámbito, si bien su mantenimiento quedara en los aspectos de conservación y limpieza para ser realizados por la administración local.

En el mantenimiento de la vía se incluye la conservación y limpieza de la calzada y acera, de la red de imbornales, así como de la señalización ó el mobiliario urbano.

Su coste se estima económicamente en el apartado correspondiente de este informe y será sufragado por la administración local.

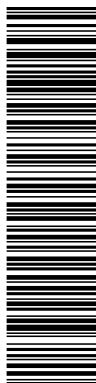
- RED DE SANEAMIENTO

El mantenimiento de la red de saneamiento se realizara por la empresa suministradora del agua potable (Canal de Isabel II). El CYII se encargara de la red de alcantarillado, así como la depuración y el vertido y lo repercutirá a los usuarios sin que a la administración local le suponga ningún coste.

- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La red de distribución de agua potable la mantendrá la empresa suministradora que es el Canal de Isabel II. El CYII asumirá el coste del mantenimiento y lo repercutirá sobre los usuarios. La administración local no tendrá ningún coste por dar este servicio.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FESPA\_SL  
OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La red de distribución de energía eléctrica lo asumirá una empresa especializada que repercutirá el servicio a los usuarios sin que a la administración local le suponga ningún coste.

- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público supondrá un coste en su uso de la que se encargara la administración local que sufragara el coste de la energía consumida y del mantenimiento de la instalación.

- RED DE TELEFONIA Y DATOS

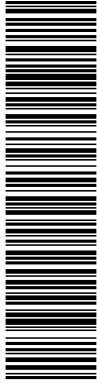
La red de distribución de telefonía y datos lo mantendrán las empresas encargadas del suministro, repercutiendo dicho gasto a los usuarios y sin que suponga a la administración local ningún coste.

- ZONA VERDE

El mantenimiento y limpieza de la zona verde, así como su riego e iluminación lo asumirá la administración local.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br>: <b>00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 96 de 111                      | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

**3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA**

La principal hacienda pública afectada será la local que tendrá una serie de ingresos y unos gastos resultantes de este desarrollo urbanístico. En el apartado sobre “4. Impacto sobre la Hacienda Pública” se detallara el impacto siempre positivo por suponer un aumento de la actividad y ser este un suelo con usos productivos.

El presente desarrollo urbanístico se realiza ante la imposibilidad de actuar de forma directa con ejecución de las obras de edificación sobre un suelo no consolidado que carece actualmente de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios a pesar de encontrarse rodeado de suelo urbano ya consolidado y edificado. Es más, las obras de urbanización se pretende que, debidamente y con el depósito de las garantías necesarias, pudiesen simultanearse a las obras de edificación. Es por ello que para hacer un Estudio de la Sostenibilidad del desarrollo haya que tener en cuenta que los terrenos se edificaran y que los gastos e ingresos una vez realizadas las construcciones deberán ser suficientes para no perjudicar a la hacienda pública.

La finalidad de la promotora de la actuación es en último término concluir el proceso de ejecución del suelo para poder realizar las obras correspondientes a la edificación. Carece de sentido realizar el desarrollo del suelo sin realizar las obras posteriores. Es por ello que el escenario de gastos e ingresos a lo largo del tiempo para estudiar su sostenibilidad debe analizarse como si las obras estuvieran concluidas no solo las de urbanización sino también las de edificación.

**3.1. ESTIMACION DE INGRESOS**

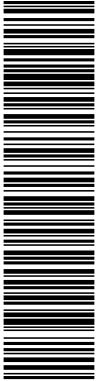
En el presente análisis se desprecian otros ingresos de carácter puntual que podrán ser únicos y otros recurrentes. Estos ingresos se cuantifican de forma conservadora pues como se detalla muchos serán mayores en un desarrollo normal y previsible de las actividades.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO-FIESPA\_SL\_OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y\_BAUL\_BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 97 de 111                      | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

**Ingresos de carácter permanente**

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El principal ingreso será el Impuesto de Bienes Inmuebles que será un ingreso que anualmente recibirá la hacienda local una vez se completen las obras de edificación del ámbito. El municipio de Pinto tiene una ponencia de valores del año 2015, estando el ámbito de la Unidad de ejecución UE54 en la zona R33 y correspondiéndole a los usos comerciales y asimilables, un valor de 404€/m2 construido ponderado por diversos coeficientes. Actualmente el IBI en el municipio de Pinto supone un gravamen con un tipo del 0,655% que es ponderado por diversos factores.

Para obtener un valor real de este impuesto se ha realizado una extrapolación entre la cuota que actualmente abona por este concepto la sociedad inmobiliaria SOFIESPA, S.L. que promueve este desarrollo urbanístico y es propietaria de un inmueble que se sitúa en la zona colindante con el desarrollo y que pertenece también a efectos de la ponencia de valores a la misma zona R33.

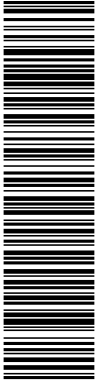
Si tomamos como referencia el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles de urbana del ejercicio del año 2020, correspondiente a la referencia 1043001VK4515S0001JW que se corresponde con CL Pablo Picasso 12 Esc:A Pl:00 Pt:01 Hipermercado 28320 Pinto (Madrid) podemos comprobar que para una superficie comercial de 8.305m<sup>2</sup> se abona una cuota de integra de 137.589,72€ por lo que se podría estimar que para 4.610,85m<sup>2</sup> la cuota a abonar sería de 76.388,39 €.

Actualmente y mientras que se complete el desarrollo de los terrenos con la aprobación de estos instrumentos de planeamiento, la hacienda local recibe el importe de Impuesto de Bienes de las parcelas objeto de actuación. Estas parcelas han sido objeto de derribo, si bien el Impuesto de Bienes Inmuebles de este ejercicio 2020 se está calculando por el valor del suelo y el valor de la construcción ya inexistente. Por este impuesto la hacienda local recibe la cantidad total de 4.768,99€ que se corresponden con el siguiente desglose:

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto | 11 |
|-----------------------------------|----|

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74B68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOFIESPA SL. COD:2.5.4.9Z-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT03030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 98 de 111                      | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

Parcela sita en Calle Poeta José Hierro, 3 3.544,51€

Parcela sita en Calle Poeta José Hierro, 5 590,07€

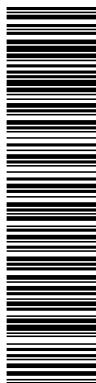
Parcela sita en Calle Poeta José Hierro, 7 634,41€

De estas cifras se puede deducir el importante ingreso que no está recibiendo la hacienda local debido a no estar desarrollado ya el ámbito. Por otro lado hay que remarcar que la zona objeto de actuación es una isla dentro del suelo urbano de Pinto y por tanto la administración local está invirtiendo unos importes en el mantenimiento de la zona ya que perimetralmente se encuentra rodeada de zonas urbanizadas cuyo gasto asume. Es por ello que el desarrollo de los terrenos y el ingreso de la cantidad total del IBI cuando se edifiquen, supone un importante ingreso que favorece la sostenibilidad global del entorno.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

12

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un impuesto de titularidad municipal y de exacción obligatoria. Es un impuesto directo, real, que graba el ejercicio de una actividad económica de carácter profesional o empresarial. La implantación de actividades conllevará el cobro del impuesto que generan directamente las mismas actividades.

Hay que tener en cuenta que actualmente las empresas que creen empleo en Pinto podrían tener una bonificación muy próxima al 100% en este impuesto. Se han ampliado las bonificaciones a las empresas que creen puestos de trabajo indefinidos a tiempo completo y con esta modificación está la de ampliar a cinco años la bonificación del 50% en el IAE a las nuevas empresas que se instalen en la localidad.

De esta forma, y dado que las empresas están exentas del pago de este impuesto durante los dos primeros años, esta bonificación afectaría desde el tercer y hasta el séptimo año de funcionamiento. También hay que tener en cuenta que según el Epígrafe del IAE o la forma jurídica del empresario existen bonificaciones.

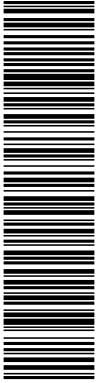
Por todo ello y aunque serán importantes los ingresos municipales por este concepto no se pueden concretar los importes concretos pues dependerán de la forma en que se desarrollen las actividades. Debido a lo anterior se enuncian para manifestar que ayudaran a una sostenibilidad global de la actuación, pero no se tienen en cuenta para estimar la sostenibilidad o no de la presente propuesta.

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

La implantación de actividades de equipamiento conllevará la necesidad de vehículos de dichas empresas para el transporte y reparto de mercancías. Esto previsiblemente traerá consigo la necesaria matriculación y generará el cobro del impuesto municipal sobre vehículos.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 100 de 111                     | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |

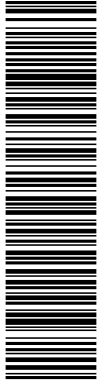


INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

Aunque es muy frecuente la necesidad de vehículos para las actividades se omite este ingreso para estimar la sostenibilidad de la actuación al no poder concretarse, en su caso, el número de vehículos y en todo caso ser un impuesto de menor cuantía.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado. Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOFIESPA\_SL  
 OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEA7AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C\_Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

**Ingresos de carácter puntual**

- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Para la hacienda pública local se van a producir dos importantes ingresos derivados del desarrollo de la actuación, el ingreso por el ICIO sobre las obras de urbanización y el mismo impuesto sobre las obras de ejecución de las construcciones que prevé el ámbito.

La cuota a pagar según establecen la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto correspondiente es la base imponible por el 4 %, siendo la base imponible el presupuesto de la obra.

-ICIO sobre las obras de urbanización.

En el Proyecto de Compensación redactado para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE54, a que hace referencia este Informe de Sostenibilidad Económica en el apartado de la valoración de la garantía del 10% del coste de las obras se ha estimado que el coste total de las obras de Urbanización que será de 307.742 €, por lo que la cantidad por este impuesto a recibir por la hacienda local será de 12.309,68 €

-ICIO sobre las obras de edificación.

El presente desarrollo urbanístico lleva asociado la ejecución de una edificabilidad de 4.610,85m2 que se corresponde con coeficiente de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

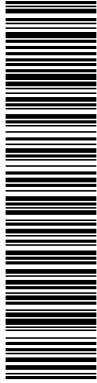
El coste de las obras de edificación asociadas al desarrollo se estima por la Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid.

Para establecer el Coste de Referencia €/m2 de la Comunidad de Madrid, hay que obtener el Coste de Referencia Particularizado (CRP) que se obtiene de la siguiente fórmula CRP=CRG x CS x CA x RH siendo:

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

15

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 102 de 111                     | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

CRG Coste de referencia general por tipología. En nuestro caso se establece entre 763-933€/m2 Edificio comercial en varias plantas

CS Coeficiente de situación geográfica. Le corresponde al municipio de Pinto el coeficiente de 1,15 (Área 3)

CA Coeficiente por innovación o acabados. Corresponde por diseño o acabados de características medias el coeficiente de 1

RH Coeficiente por rehabilitación, correspondiendo el valor de 1 al no ser obra de rehabilitación

Considerando que este valor estaría en el 50% de la Banda, se obtiene un coste de las obras de edificación de 3.909.280 € por lo que la cantidad por este impuesto a recibir por la hacienda local será de 156.371,20 €

Por lo tanto, los ingresos previsibles por las obras a ejecutar en el desarrollo urbanístico de la UE54 tanto de urbanización como de edificación ascienden a la cantidad de 168.680,88 € (12.309,68 € obras urb. + 156.371,20 € obras edif.) que serán íntegros para la hacienda local.

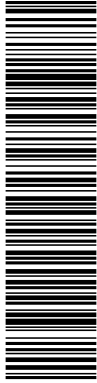
Además aunque son ingresos de carácter puntual hay que tener en cuenta que la continua transformación de las actividades para dar servicio a los gustos y necesidades de la ciudadanía hacen que las actividades necesiten de continuas obras de adecuación y reforma que también son gravadas por este impuesto.

Por otro lado hay que recordar que son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella. Es decir tanto propietarios como inquilinos cuando ejecuten obras de cualquier clase abonaran este impuesto haciendo que sea un impuesto de carácter puntual pero recurrente en el tiempo, lo que facilita la sostenibilidad del desarrollo urbanístico.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74868934DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadana/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SO/FESPA\_SL\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 103 de 111                     | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC74B68834DB321AA2F26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1\_C-ES\_O-SOFIESPA SL  
 OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=RAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

Por último y respecto del ICIO hay que señalar que la hacienda local ya ha ingresado por la licencia de obras de derribo de las edificaciones existentes en las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución. Estas obras han sido efectuadas para adelantar los trabajos pero, en último término, su demolición y el ingreso que ha recibido el municipio ha sido motivado por el desarrollo de esta actuación. Los importes de la licencia ya han sido abonados y liquidados una vez que se ha concluido la obra.

- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad

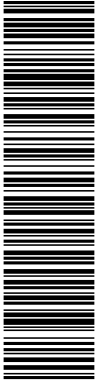
Tal y como establece la legislación sobre el suelo y recoge la ficha del PGOU de Pinto vigente para el desarrollo del ámbito debe cederse gratuitamente el 10% del aprovechamiento urbanístico al municipio. Este aprovechamiento ha resultado imposible cederlo al no llegar su materialización a la parcela mínima exigible.

Ante la imposibilidad legal de concretar dicho espacio en una parcela independiente, Sofiespa propuso optar por su monetización tal y como prevé el art. 96.3 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid donde se establece que cuando no sea posible materializar el 10% del aprovechamiento de los terrenos urbanizados, previa aceptación por la Administración municipal, podrá sustituirse dicha cesión por su equivalente económico. En este sentido Sofiespa valoró finalmente el 10% del aprovechamiento de los terrenos en 159.397,60 € según informe realizado por TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. de fecha 4 de febrero de 2020.

Ante la propuesta realizada por Sofiespa, el Ayuntamiento de Pinto aceptó la monetización e informó que el valor de la compensación correspondiente al 10% de aprovechamiento asciende a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (289.099,12 €) según informe realizado por doña Salomé Delgado Saornil letrada del ICAM n ° 67.160 y API de Madrid colegiada n ° 1.993 de fecha 10 de julio de 2020.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 104 de 111                     | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado por: 1\_C-ES\_O-SOFIESPA\_SL  
 OID.2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO\_1/6483019112021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

En consecuencia, Sofiespa procederá al pago del importe propuesto por el Ayuntamiento de Pinto conforme al calendario establecido en el Convenio Urbanístico de Ejecución de la UE54 del PGOU de Pinto.

#

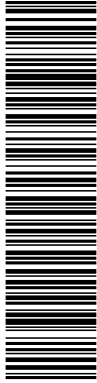
- Cesión de una Zona Verde y una Red Viaria

Al igual que en el caso anterior la ficha para el desarrollo de la Unidad de Ejecución UE54 prescribe la cesión al Excmo. Ayuntamiento de Pinto de una zona verde con una superficie de 65,38m<sup>2</sup> y una Red Viaria de 1.991,50m<sup>2</sup>. Estos terrenos totalmente urbanizados y acabados supondrán un incremento patrimonial para el municipio. Además en estos terrenos el municipio podrá obtener además ingresos por la cesión del espacio público para la implantación de quioscos o veladores o publicidad urbana en su caso.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto



|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 105 de 111                     | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

- Impuesto por Plusvalías en terrenos de Naturaleza Urbana.

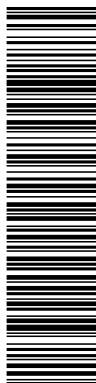
El desarrollo de una nueva actuación urbanística provoca transmisiones de titularidad de los suelos en ella implicados. El objetivo final de este desarrollo de la Unidad de Ejecución 54 será obtener el suelo finalista para comercializar y después venderlo. Esto será de esta modo ya que la mercantil que lo desarrolla, SOFIESPA, S.L., no se dedica a mantener parques en los que no se explote con la enseña de E.LECLERC. Es por ello que los terrenos una vez desarrollados pasaran a otra propiedad mediante compraventas que complementara la oferta de actividades y servicios y por ello es seguro el incremento de ingresos por este impuesto. No es posible calcular dicho importe al desconocerse el momento en que se realizaran las compraventas aunque es seguro que se efectuaran e ingresaran en la hacienda local.

- Otros ingresos de carácter puntual

Existen otros ingresos de carácter puntual que la hacienda local recibirá y que van inequívocamente unidos a que el desarrollo se efectuó y entre en funcionamiento. Entre estos ingresos cabe citar los correspondientes a multas y sanciones. Aunque el Excmo. Ayuntamiento de Pinto no tenga ningún afán recaudador es seguro que recibirá ciertos ingresos periódicamente de multas de tráfico o de sanciones sobre las actividades que se implanten y que cometan algún tipo de infracción. Serán de carácter puntual pero recurrentes en el tiempo por lo que facilitarán una mayor sostenibilidad económica al desarrollo. Es muy difícil cuantificar este tipo de ingresos por su naturaleza pero se dejan mencionados para tener una visión más global de la sostenibilidad total de la propuesta.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB68834DB321AAE26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/portal/verificar/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-SOFIESPA, SL. OID.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /648301912021101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

### 3.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS

#### Gastos de mantenimiento

Tal y como se detalló al describir las redes de servicios, la administración local tendrá que asumir los gastos de mantenimiento de las instalaciones previstas que no se sufragan por las compañías y en último término por los propietarios de las distintas actividades. Los gastos de mantenimiento afectan al suelo que pasara a titularidad municipal y se corresponden con la zona de viario y la zona verde que prescriben la ficha del ámbito.

- Mantenimiento de la Red Viaria.

La red viaria ocupa una superficie de 1.991,50m<sup>2</sup> que deberán estar adecuados en cuanto a limpieza y mantenimiento de la vía, de la red de imbornales, así como de la señalización y el mobiliario urbano. Además existirá el coste de la iluminación de la zona. Estos dos conceptos se estiman a continuación:

El coste anual estimado por m<sup>2</sup> de superficie de viario en cuanto a la limpieza y mantenimiento de la red viaria se establece en 7,50€/m<sup>2</sup> resultando un coste anual de 14.936,20€

El coste anual estimado por m<sup>2</sup> de superficie de viario en cuanto a iluminación de la red viaria se establece en 3,00€/m<sup>2</sup> resultando un coste anual de 5.974,50€

El mantenimiento de la Red Viaria se estima en un coste total de 20.910,70€

- Mantenimiento de la Zona Verde

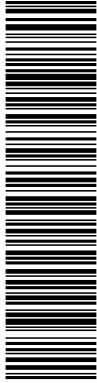
La zona verde prevista ocupa una superficie de 65,38m<sup>2</sup> que deberán incluir el mantenimiento y cuidado de la vegetación su red de riego o su iluminación. La zona es de escasa entidad pues así lo determina la ficha del planeamiento.

El coste anual estimado por m<sup>2</sup> de superficie de zona verde en cuanto a mantenimiento se establece en 12,00€/m<sup>2</sup> resultando un coste anual de 784,50€

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

20

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 107 de 111                     | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

Por todo ello se deduce que el coste anual de mantenimiento de la urbanización tendrá un coste para la hacienda local de 21.695,20 € incluyendo el mantenimiento del viario y de la zona verde.

El gasto en mantenimiento del viario resulta ser un coste muy razonable a lo que no es ajeno que la calle principal a la que da el desarrollo, Poeta Jose Hierro, ya está urbanizada o que el resto de linderos de la Unidad de ejecución están actualmente urbanizados. El gasto en el mantenimiento de la zona verde se ha ponderado siendo muy superior a los valores usuales ya que se ha tenido en cuenta su escasa superficie y por tanto su tratamiento y conservación específicos.

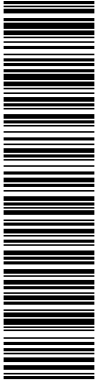
Con la propuesta de implantación y el desarrollo propuesto será necesario que se realicen algunos viarios interiores que conecten las edificaciones de equipamiento que se ejecuten. Estos viarios serán interiores y privados, tendrán aparcamiento en superficie y su mantenimiento asumido por los propietarios de las actividades. Todo ello favorece aún más la sostenibilidad de la propuesta al disminuirse los gastos que asumirá la administración local.

Por último está el servicio de recogida de basuras que asumirá la administración local, si bien este servicio es susceptible de cobrarse como una tasa municipal independiente. Actualmente no se gira tasa de basuras aunque el Ayuntamiento de Pinto podría decidir imponer dicha tasa en cualquier momento. Se entiende que dicha tasa se encuentra incluida en el recibo del IBI pues en la cuantía de este tradicionalmente se entendía incluida el coste de la recogida de los residuos urbanos.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC7AB6834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado. Firmado por: 1. C-ES. O-SOF/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEA7AEAT0030PUESTO /1648301912021101849 (CN=A/C Representación, OUCERES, OFNMT-RCM, C-ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | IDENTIFICADORES<br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 108 de 111                     | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>  |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

#### 4. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

La principal hacienda pública sobre la que afectará el desarrollo de la Unidad UE54 será la hacienda local pues el municipio recibirá la gran mayoría de los ingresos directos derivados de la actuación y asumirá algunos gastos de mantenimiento y conservación.

Del análisis realizado sobre los ingresos y gastos previsibles se deduce que la actuación carece de cualquier impacto negativo sobre la hacienda local, toda vez que los ingresos de carácter permanente son muy superiores a los pequeños gastos de mantenimiento de las infraestructuras pues muchos de ellos serán sufragados por las compañías suministradoras que en último término repercuten dichos gastos en los ciudadanos.

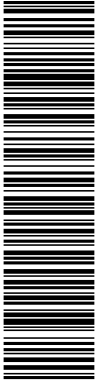
Se puede concluir que el balance entre ingresos y gastos es positivo tanto en el momento de ejecutar la actuación con el desarrollo de las obras de urbanización, como una vez que se construyan las edificaciones y se ejerzan las actividades. Es por ello que la actuación devendrá en el tiempo de forma sostenible toda vez que con los ingresos directos a través de impuestos permanentes permitirá no utilizar otros recursos para sufragar los gastos que origine. Solamente los ingresos estimados por IBI de un ejercicio anual, que ascienden a la cantidad de 76.388,39 €/año son muy superiores a los gastos estimados como previsibles que ascienden a la cantidad de 21.695,20 €/año.

Es previsible que los ingresos puntuales debidos esencialmente a la ejecución de obras para la implantación de actividades supongan unos ingresos adicionales recurrentes para la hacienda local toda vez que la rotación por los cambios en las necesidades de la población de Pinto harán que las actividades cambien con el consiguiente ingresos a través de los impuestos que gravan las obras de adecuación correspondientes.

Al ser una transformación de un suelo terciario de equipamiento no se contempla la construcción de ninguna vivienda y la actuación proyectada no supondrá incremento de la

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 109 de 111                     | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

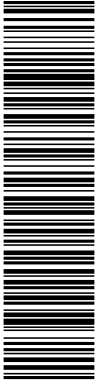
población por lo que no habrá incremento de gastos ó ingresos del presupuesto municipal achacables o repercutibles al incremento de población.

Existen otros ingresos que repercutirán sobre otras haciendas supramunicipales concretamente sobre la autonómica y la nacional que recibirán diversos impuestos que gravaran la implantación de las actividades y las operaciones de compraventa o alquiler, tales como el IVA, los actos jurídicos, o el impuesto de sociedades con los beneficios que presumiblemente generará el desarrollo de este ámbito. Incluso es previsible un incremento Ingresos por IRPF correspondientes al empleo generado tanto en por la actuación urbanizadora como posteriormente con el empleo generado en las actividades que se implanten. Estos ingresos serán íntegros para estas administraciones al no estar implicadas en ningún gasto directo de mantenimiento.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validar/validarDocumentoFirmado por: 1. C-ES. O-SOFI/ESPA. SL. OJD.2.5.4.97-VATES-B81688113. CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113). SN=BARRIO PASCUAL. G=RAUL. SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y. Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /64830191202101849 (CN=A/C Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |
|---|--|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 110 de 111                     | <b>FIRMAS</b><br><br><b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>   |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

**5. ADECUACION DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

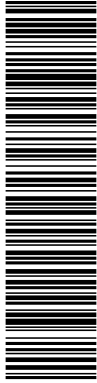
La actuación prevista de desarrollo de la unidad de ejecución 54 es para la transformación de suelo terciario para usos de equipamiento que permiten la introducción de actividades y usos productivos por lo que se considera totalmente adecuada. La actuación creara más suelo finalista para usos productivos y permitirá cubrir las necesidades de la ciudad según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

Al tratarse de una actuación con suelo exclusivamente productivo carece de sentido valorar la suficiencia del mismo pues no existe ningún otro uso en el ámbito con el comparar. La adecuación del suelo y su idoneidad para estos usos productivos vendrá garantizada además por el estudio medioambiental presentado conjuntamente con este informe. Se entiende que el desarrollo completara los usos productivos que actualmente rodean a la unidad UE54 por las otras actividades existentes en el entorno urbano inmediato.

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5\_7DC7AB68834DB321AAF26A724501D921BE54DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validador.do. Firmado por: 1\_C-ES\_C-ES0FESPA\_S1\_OID:2.5.4.97-VATES-B81688113\_CN=30622827Y BAUL BARRIO (R: B81688113)\_SN=BARRIO PASCUAL\_G=BAUL\_SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y\_Description=Ref:AEAT7AEAT0030PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>DOCUMENTO</b><br>Documento por defecto: ED_PINTO_UE54_COMPLETO_RED4-PARTE_1.pdf-<br>REMITIDO A TRANSPARENCIA | <b>IDENTIFICADORES</b><br>Número de la anotación: <b>21475</b> , Fecha de entrada: <b>02/11/2022 16:23</b><br><b>:00</b> |   |
| <b>OTROS DATOS</b><br>Código para validación: <b>2561L-NT3QJ-I5IT5</b><br>Página 111 de 111                     | <b>FIRMAS</b>  | <b>ESTADO</b><br><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b> |



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 54, PINTO (MADRID)

### 6. CONCLUSIONES

Se considera positiva la actuación de desarrollo de los terrenos de la unidad de Ejecución 54 al ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda Pública muy superior al de los gastos corrientes. Esto permite que la actuación sea sostenible para el municipio sin que se necesiten de aportaciones extraordinarias por parte del municipio y permitiendo al Excmo. Ayuntamiento de Pinto generar nuevos ingresos que podrá repercutir en servicios para sus ciudadanos.

La implantación de un sector de suelo terciario generara además actividad económica que revitalizara la economía local con el consiguiente beneficio para los ciudadanos sin que, como se ha justificado, el municipio deba destinar nuevos recursos para su desarrollo. Tal y como se ha justificado en este Informe de Sostenibilidad económica, los ingresos que generara serán más que suficientes para sufragar los gastos de mantenimiento del ámbito que se quiere desarrollar.

Julio de 2021

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo. **SOFIESPA, S.L**  
*Firmado por \*\*\*2282\*\* RAÚL BARRIO (R: \*\*\*6811\*) el día 02/11/2022 con un certificado emitido por AC Representación*

Fdo. Lauro Diezma Aparicio

DIEZMA APARICIO LAURO - 07482294A

Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-07482294A, givenName=LAURO, sn=DIEZMA APARICIO, cn=DIEZMA APARICIO LAURO - 07482294A

Lauro Diezma Aparicio, Arquitecto 25

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3416110\_2561L-NT3QJ-I5IT5 7DC74B68834DB321AA26A724501D921BE5(DFC9) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadanos/verificarDocumentoFirmado por - 1 - C-ES - C-SOFIESPA, S.L - 012.5.4.97-VATES-B81688113 - CN=30622827Y RAUL BARRIO (R: B81688113), SN=BARRIO PASCUAL, G=RAUL, SERIALNUMBER=IDCES-30622827Y, Description=Ref:AEAT/AEAT0030/PUESTO /1648301912021101849 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/11/2022 16:22:47.