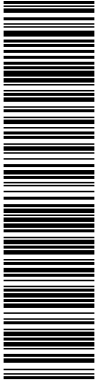


DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00	
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 1 de 14	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2874BCA232E16BB8ACBD6E2A6D762B5D2C7CB577) 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/> o bien a través de la oficina de FIRMAS previas: 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OJD.2.5.4.97-AVATES-B82938981 CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR: B82938981 SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

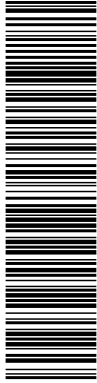
ESTUDIO DE DETALLE

**SOBRE SOLAR SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, 6 y 8 c/v A
CALLE ECUADOR DE PINTO, (MADRID)**

JUNIO 2019

AUTOR DEL ENCARGO: HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.
AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE: LUIS OLIVEROS SASTRE COL. COAM NUM.7.416

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 2 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



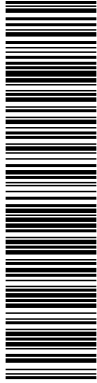
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2874BCA232E16BB8ACBD6E2A6D762B5D2C7CB677) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sif.mec.es/portal/verificarDocumentos.do> Firmas previas: : 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OJD.2.5.4.97-AVATES-B82939891 CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR: B82939891 SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEA10293/PUESTO 1/41745/21022019104832 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.



memoria

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR
SITUACIÓN: CALLE AMADEO I Nº 4, 6 Y 8 C/V CALLE ECUADOR DE PINTO (MADRID)
PROPIEDAD: HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.
ARQUITECTO: D.LUIS OLIVEROS SASTRE

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 3 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 28748CA232E16BB8ACBD6E2A6D762B5D2C7CB577) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/> o bien, a través de la oficina de FIRMAS previas: 1 C=ES, O=IZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE,SL, OJD,2.5.4.97-AVATES,892939891, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR, B92939891, SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEA10293/PUESTO 1/41746/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Junio 2019

ÍNDICE

0. PRELIMINARES

1. DATOS GENERALES

1.1 AGENTES

Autores del encargo
Arquitecto autor del Estudio de Detalle

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Objeto y nivel de trabajo encargado
Datos del solar y del entorno
Condicionantes de partida y antecedentes
Planeamiento urbanístico de aplicación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 CONDICIONES URBANISTICAS. Estado actual según revisión del PGOU

2.2 JUSTIFICACION MODIFICACION PARAMETROS URBANISTICOS

2.2.1 CALCULOS DE PARAMETROS URBANISTICOS

2.2.2 CONCLUSIONES

2.3 MODIFICACION PARAMETROS URBANISTICOS

2.3.1 MODIFICACION PARAMETRO DE OCUPACION

3. RESUMEN DE LA PROPUESTA.

PLANOS:

1 SITUACION

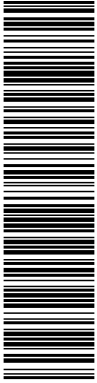
2 EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRIA

3 CONDICIONES DE EDIFICACION

4 CONDICIONES DE EDIFICACION MODIFICACIONES

5 ORDENACIONES DE VOLUMEN

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 4 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2874BCA232E16BB8ACBD6E2A6D762B5D2C7CB677) 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/verificador-electronica/> o bien a través de cert@ciudadanoelectronica.gob.es o bien a través de cert@ciudadanoelectronica.gob.es.
 MANRIQUE SL OJD.2.5.4.97-AVATES-B82939891 CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR-B82939891 SN=CARRERO MANRIQUE G=MIGUEL ANGEL SERIALNUMBER=IDCES-50797441D Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

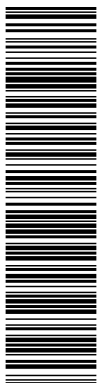
Junio 2019

0. PRELIMINARES

0.1 El presente documento y el resto de documentos que componen el Estudio de Detalle, son copia de su original, del que es autor D. Luís Oliveros Sastre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores.

0.2 Salvo autorización expresa del Arquitecto autor del Estudio de Detalle, la presente documentación y el resto de documentos que lo componen, no pueden ser editados, o modificados de ninguna forma.

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 5 de 14	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2874BCA232E16B8ACB0E2A6D762B5D2C7CB577) 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/verificadorDocumentos.do. Firmas previas: : 1 C=ES, O=HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL, OID.2.5.4.97.VATES-B82993981, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82993981), SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Junio 2019

1. DATOS GENERALES

1.1 AGENTES

Autor del encargo

D. Luís Velasco Aceitero, en representación de HZ. INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L., con C.I.F. Nº B82993981 y con domicilio social en la Avenida Pintor Antonio López nº 21, local 3, 28320 Pinto (Madrid)

Arquitecto autor del Estudio de Detalle

D. Luís Oliveros Sastre, colegiado C.O.A.M. Nº 7.416; con domicilio profesional en C/ San Juan, 11 –Local- 28320 Pinto (Madrid)

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Objeto del proyecto y nivel de trabajo encargado

La redacción del ESTUDIO DE DETALLE para el solar situado en la calle Amadeo I nº 4, 6 y 8 c/v a la calle Ecuador de Pinto (Madrid).

Datos del solar y del entorno

Situación: Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la calle Ecuador de Pinto (Madrid)

Denominación: Solar Urbano que da a las calles Amadeo I y Ecuador.

Geometría y Linderos:

El solar tiene forma irregular y linda:

- Al Noroeste, linda con la calle Ecuador, en línea recta con una longitud aproximada de 22,97 metros.
- Al Noreste, linda con la intersección entre las calles Ecuador y Amadeo I, en línea recta con una longitud aproximada de 2,45 metros.
- Al este, linda con fincas urbanas, en línea quebrada con una longitud aproximada de 28,35 metros.
- Al Sur, linda con fincas urbanas, en línea quebrada con una longitud aproximada de 24,71 metros.

Superficie: La superficie del solar es de **656 m²**.

Topografía: La parcela es fundamentalmente plana, encontrándose el punto más bajo en el encuentro de las calles Ecuador y Amadeo I.

Condicionantes de partida y antecedentes

Se recibe por parte de la empresa HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. como encargo, la redacción de un Estudio de Detalle, para el solar situado en la calle Amadeo I nº 4, 6 y 8 c/v a la calle Ecuador de Pinto (Madrid).

Se justifica la elaboración de este Estudio de Detalle porque es intención de dicha Empresa, promover en un futuro un edificio de viviendas sobre dicho solar, cumpliendo con el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

Es por ello que resulta primordial, atendiendo a lo especificado por dicho Plan, modificar ciertos parámetros urbanísticos reflejados dentro de la Ordenanza de aplicación que hacen inviable el aprovechamiento definido sobre el solar por el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

La finalidad de dicho Estudio de Detalle será pues la de redefinir estos parámetros urbanísticos, de manera que permitan mejorar y si es posible agotar el aprovechamiento que sobre el solar, tiene permitido el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, y con ello, se pueda redactar en cumplimiento con la Normativa, el futuro Proyecto de Ejecución del edificio y la posterior ejecución de sus obras.

Planeamiento urbanístico de aplicación

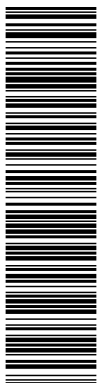
El planeamiento vigente sobre el solar de suelo urbano objeto de este Estudio de Detalle es **la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto**, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 25 de Abril de 2002 y publicado por el BOCM de fecha 1 de Noviembre de 2002.

Según la Revisión del P.G.O.U, el solar está encuadrado dentro de la Ordenanza de Casco (CA).

El carácter de esta zona se corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas, que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zonas de alto grado de consolidación, que fueron concebidas como ensanches y que hoy están inmersas en el casco urbano.

Dentro de la Ordenanza de Casco, en función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo, se distinguen diferentes categorías. Estas categorías son las siguientes:

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 6 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 15296338_Z7EOY-QSUMI-IW4EY_2074BCA292E16B8BACBD0E2A6D762B5D2C7CB577) 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/verificadorDocumentos.do. Firmas previas: : 1 C=ES, O=IZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL, OID.2.5.4.97=VA/ATES-B82938981, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82938981), SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Junio 2019

Categoría A- Corresponden a las parcelas del casco antiguo de la población. Se grafían en el plano de Calificación como ordenanza CA.A. (Casco Antiguo-Antiguo).

Categoría B- Corresponde a las parcelas incluidas en ámbitos espaciales protegidos, grafiados dentro del plano O.8, así como a edificios catalogados. Se grafían en el plano de Calificación como ordenanza CA.P (Casco Antiguo-Protégido).

Categoría C- Corresponden a las parcelas incluidas en zonas de ensanche, en manzana cerrada, con alto grado de consolidación en el casco urbano. Se grafían en el plano de Calificación como CA.E (Casco Antiguo-Ensanche).

En la Ordenanza de Casco, se diferencian también distintos tipos de Grados en función de la superficie de la parcela, que se aplican dentro de las diferentes Categorías antes descritas, especificándose el Grado de aplicación a continuación de la Categoría.

Atendiendo pues a la superficie de la parcela tenemos:

Grado 1- Corresponden a las parcelas menores de 100m² de superficie, o cuyas condiciones de frente no cumplan los mínimos actuales en caso de reparcelación.

Grado 2- Corresponden a las parcelas de entre 100m² y menores de 200m².

Grado 3- Corresponden a las parcelas de entre 200m² y menores de 400m².

Grado 4- Corresponden a las parcelas mayores de 400m².

El solar objeto del Estudio de Detalle, tiene una superficie aproximada de **656,00m²**

Según el plano de Clasificación del PGOU, **nuestro solar se ve afectado por la Categoría B (Casco Antiguo Protégido). (VER PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE)**

Por la superficie del solar mayor de 400m² se considera dentro del GRADO 4.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 CONDICIONANTES URBANISTICOS. Estado actual según Revisión del PGOU.

CATEGORIA B:

Tipología de la Edificación: Será cerrada y adosada, éstos adosamientos se realizarán con el criterio de evitar medianerías vistas, elementos hastiales y remates que sean desacordes con la protección específica del patrimonio edificado.

Parcelación: Se respetará la parcelación existente, admitiéndose únicamente segregaciones con parcela mínima de 75m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones urbanas que a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas interiores a la mínima establecida.

En estos supuestos se exigirá Estudio de Detalle para definir los volúmenes que puedan resultar de la parcelación si lo considera necesario el Ayuntamiento.

En segregaciones que puedan efectuarse con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, se regirán por los parámetros de grado y categoría de la ordenanza de parcelación previa.

Alineaciones exteriores e interiores: Respecto las alineaciones externas se respetarán las alineaciones existentes, sin perjuicio de que de forma individualizada, el Ayuntamiento exija la alineación oficial en aquellas parcelas que actualmente no se ajustan a la alineación predominante de la calle, o corresponden a edificaciones antiguas con alturas inferiores a las permitidas, con objeto que se defina su alineación completando de forma homogénea el trazado de las calles, conforme al plano de alineaciones que se incluye en el Plan, cuya anchura mínima será de 10 metros, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

Será obligatoria la alineación de soportales en los tramos indicados en el plano de alineaciones para dar continuidad a los soportales existentes en la actualidad.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo recomendable una distancia paralela a la alineación exterior de 14 metros.

Condiciones de aprovechamiento. Según artículo. 8.4.14 del PGOU:

Condiciones singulares. Según artículos. 8.4.14.1 y 8.4.21 del PGOU

Condiciones de uso. Según artículos 8.4.15 del PGOU

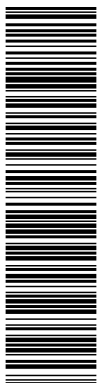
Condiciones estéticas. Según artículos 8.4.16, 8.4.17, 8.4.18 y 8.4.19 del PGOU

Relación de ámbitos especiales de Interés Ambiental. Según artículo 8.4.22 del PGOU

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra en el Ámbito Especial Protégido 1 "Calle Real y entorno Plaza de la Constitución" según el plano de Catálogo 08

Determinaciones específicas de todos los ámbitos espaciales. Según artículo 8.4.23

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO_I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 7 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 15263338_Z7EOY-QSUMI-IW4EY_2074BCA232E16B8BACBD6E2A6D762B5D2C7CB577) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificadorDocumentos.do. Firmas previas: 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL, OJD.2.5.4.97-AVATES-B82938981, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82938981), SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEA10293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Junio 2019

2.2 JUSTIFICACION MODIFICACION PARAMETROS URBANISTICOS.

La finalidad del Estudio de Detalle es la de modificar las **Condiciones de Aprovechamiento** que sobre el solar define la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto redefiniendo el parámetro urbanístico de **OCUPACION**, de manera que se permita agotar la **EDIFICABILIDAD** que sobre el solar permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.

Según el plano de Clasificación del PGOU, **nuestro solar se ve afectado dentro de la Ordenanza de Casco, por la Categoría B (Casco Antiguo Protegido). (VER PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE)**
Por la superficie del solar de 656,00m² > 400m² se considera dentro del GRADO 4.

2.2.1 CALCULOS PARAMETROS URBANISTICOS.

1. CALCULO EDIFICABILIDAD MAXIMA. Según se establece en el PGOU.(VER ESQUEMA "EDIFICABILIDAD DEL SOLAR" EN PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE):

- a- Para la zona de nuestro solar perteneciente a la Ordenanza CA.P (Casco Antiguo-Protegido, Categoría B) el **Artículo 8.4.14. Condiciones de aprovechamiento** dispone:

Edificabilidad máxima: La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad.

Opción 1: La edificabilidad será el resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas, considerándose los coeficientes siguientes:

- 1 para planta completa
- 0,6 para planta bajo cubierta o ático retranqueado.

Opción 2: 2,5m²/m² en la superficie comprendida en la franja de 14 metros colindante con la línea de fachada, y 1,7m²/m² en el resto.

Para este caso cogeremos la Opción 2 como más favorable a la hora de calcular la edificabilidad por salir mayor que la Opción 1. De esta manera se obtiene:

$$EDIFICABILIDAD\ CAT.B = (2,5m^2/m^2 \times 561,30m^2) + (1,7m^2/m^2 \times 94,7m^2) = 1.403,25m^2 + 160,99m^2 = \underline{1.564,24m^2}$$

EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL DEL SOLAR = 1.564,24m²

2.CALCULO OCUPACION MAXIMA. Según se establece en el PGOU.(VER ESQUEMA "OCUPACION MAXIMA PERMITIDA" EN PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE):

- a- Para la zona de nuestro solar perteneciente a la Ordenanza CA.B (Casco Antiguo-Protegido, Categoría B) el **Artículo 8.4.14. Condiciones de aprovechamiento** dispone:

Ocupación máxima: La ocupación máxima definida en m² será la siguiente:
GRADO 4- **0,20xS+150m²**, siendo S la superficie de la parcela.

$$OCUPACION\ MAXIMA\ CAT.B = (0,20 \times 656,00m^2 + 150m^2) = \underline{281,20m^2}$$

OCUPACION MAXIMA TOTAL DEL SOLAR (S/ PGOU) = 281,20m²

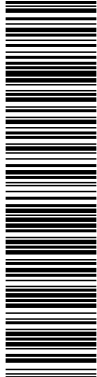
3.CALCULO OCUPACION CON FONDO RECOMENDABLE DE 14m.(VER ESQUEMA "OCUPACION MAXIMA PERMITIDA" EN PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE):

OCUPACION CON FONDO RECOMENDABLE DE 14m (METODO GRAFICO) =561,30m²

4.CALCULO EDIFICABILIDAD SEGÚN OCUPACION MAXIMA Y ALTURAS PERMITIDAS POR PGOU. (VER ESQUEMA "POSIBLE AGOTAMIENTO EDIFICABILIDAD" EN PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE):

EDIFICABILIDAD POSIBLE según ocupación máxima y alturas permitidas por el PGOU=(281,20m²x2,6)=
731,12m²

DOCUMENTO Documento por defecto: 203_ESTUDIO_DE _DETALLE_SOLAR_CALLE AMADEO I.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13311, Fecha de entrada: 18/06/2019 16:10 :00
OTROS DATOS Código para validación: Z7EOY-QSUMI-IW4EY Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:02:21 Página 8 de 14	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2974BCA292E16BB8ACBD6E2A6D762B5D2C7CB577) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.siviles.com/portal/verificarDocumentos.do> Firmas previas: : 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL OJD.2.5.4.97-AVATES-B82938981 CN=570797441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR: B82938981 SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=DCE5-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Junio 2019

5.CALCULO EDIFICABILIDAD SEGÚN OCUPACION FONDO RECOMENDABLE DE 14m Y ALTURAS PERMITIDAS POR PGOU. (VER ESQUEMA "POSIBLE AGOTAMIENTO EDIFICABILIDAD" EN PLANO 03 DEL ESTUDIO DE DETALLE):

EDIFICABILIDAD POSIBLE según ocupación con fondo recomendable de 14m y alturas permitidas por el PGOU=(561,30m2X2,6)= 1.459,38m2

2.2.2 CONCLUSIONES.

Como resultado de los cálculos de la Ocupación Máxima, que sobre la parcela nos permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, se puede comprobar que el resultado obtenido de aplicar lo establecido por las ordenanzas del PGOU es inferior de lo que se podría ocupar la parcela, cumpliendo con el fondo recomendado de 14 metros por las mismas ordenanzas del PGOU.(281,20m2 <<< 561,30m2). Además, al aplicar sobre la Ocupación obtenida en los dos casos, el número máximo de plantas sobre rasante permitidas por el PGOU, vemos que **NO ES POSIBLE, EN NINGUN CASO, AGOTAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL P.G.O.U., QUEDANDOSE LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR DEBAJO DE LA MAXIMA EDIFICABILIDAD PERMITIDA SOBRE NUESTRO SOLAR.**

OPCION s/PGOU=731,12m2<1.564,24m2
OPCION s/Fondo recomendable. 14m= 1.459,38m2<1.564,24m2

Es propuesta de este Estudio de Detalle, modificar el Parámetro de **Ocupación Máxima** permitida sobre la parcela en los términos que se describen a continuación:

2.3 MODIFICACION PARAMETROS URBANISTICOS.

2.3.1 MODIFICACION PARAMETRO DE OCUPACION MAXIMA.

Atendiendo a las condiciones formales de la parcela, con el fin de conseguir el mejor aprovechamiento de la misma,

Para modificar el parámetro de OCUPACION MAXIMA se propone:

- Definir un área de movimiento para la futura edificación a partir de la planta baja, como la franja de solar comprendida entre la alineación exterior a las calles Amadeo I y Ecuador y una línea interior paralela a 16 metros de profundidad con la alineación a la calle Amadeo I y paralela a 12 metros de profundidad con la alineación a la calle Ecuador.

VER ESQUEMA 1 DEL PLANO 04 DEL ESTUDIO DE DETALLE.

OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR S/ FONDOS ESTABLECIDOS A PARTIR DE P. BAJA=582.00m2
OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR EN PLANTA SOTANO =100% DEL SOLAR

Con la modificación del parámetro de OCUPACION, si bien no nos permite agotar la edificabilidad permitida por el PGOU, nos permite un mayor aprovechamiento del mismo, que era el objetivo de este Estudio de Detalle.

El fondo de 16 metros propuesto, en el frente que da a la calle Amadeo I, permitirá a la futura edificación situar viviendas interiores y exteriores a lo largo de dicho frente mejorando con ello el aprovechamiento del solar en su fachada más larga. En el frente del solar que da a la calle Ecuador, al limitar el fondo de la edificación a 12 metros, se propone dar una mayor superficie al patio interior del solar cumpliendo con las condiciones de patio establecidas por el PGOU:

Art. 5.6.5.

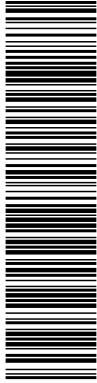
Patios cerrados interiores

Distancia B entre el paramento con hueco y el paramento frontal:

B>3metros; B≥0,32H

El tamaño de B más desfavorable en el patio resultante es de 3,94 metros que implicaría un valor de H=12,31m, lo que resulta muy por encima de la altura del edificio medianero existente (con una altura a la cornisa aproximada de 7,71 metros) o de lo que el PGOU permitiría en la actualidad para cualquier edificio de nueva planta.

VER ESQUEMA DEL PLANO 05 DEL ESTUDIO DE DETALLE.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1526338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2874BCA232E16BB8ACBD0E2A6D762B5D2C7CB577) 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/verificadorDocumentos de Firmas previas: : 1 C=ES, O=HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OJD.2.5.4.97-AVATES-B82938981, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82938981), SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0293/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

SOLAR situado en la Calle Amadeo I nº4, 6 y 8 c/v a la Calle Ecuador de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Junio 2019

3. RESUMEN DE LA PROPUESTA

PARAMETROS URBANISTICOS	s/PGOU de PINTO	s/ESTUDIO DE DETALLE
Uso principal (Art. 8.4.15 Categoría B)	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
Ocupación Máxima (Art. 8.4.14 Categoría B)	(Art. 8.4.14 Categoría B) GRADO 4- 0,20xS+150m ² , siendo S la superficie de la parcela. 281,20m²	Se define un área de movimiento para la futura edificación a partir de la planta baja franja de solar comprendida entre la alineación exterior a las calles Amadeo I y Ecuador y una línea interior paralela a 16 metros de profundidad con la alineación a la calle Amadeo I y paralela a 12 metros de profundidad con la alineación a la calle Ecuador. OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR S/ FONDOS ESTABLECIDOS A PARTIR DE P. BAJA=582,00m² OCUPACION MAXIMA DEL SOLAR EN PLANTA SOTANO =100% DEL SOLAR
Viviendas interiores Art. 8.4.25	Si las condiciones de ocupación no fueran suficientes para absorber la totalidad de la edificabilidad, se podrá ampliar la ocupación hasta consumirla, siempre que se tramite un Estudio de Detalle, y que el número de viviendas exteriores y/o locales comerciales sea superior al 50% del total.	Se permitirán viviendas interiores siempre que el número de viviendas exteriores y/o locales comerciales sea superior al 50% del total.

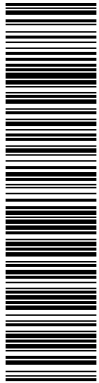
Pinto (Madrid), junio de 2019

La Propiedad

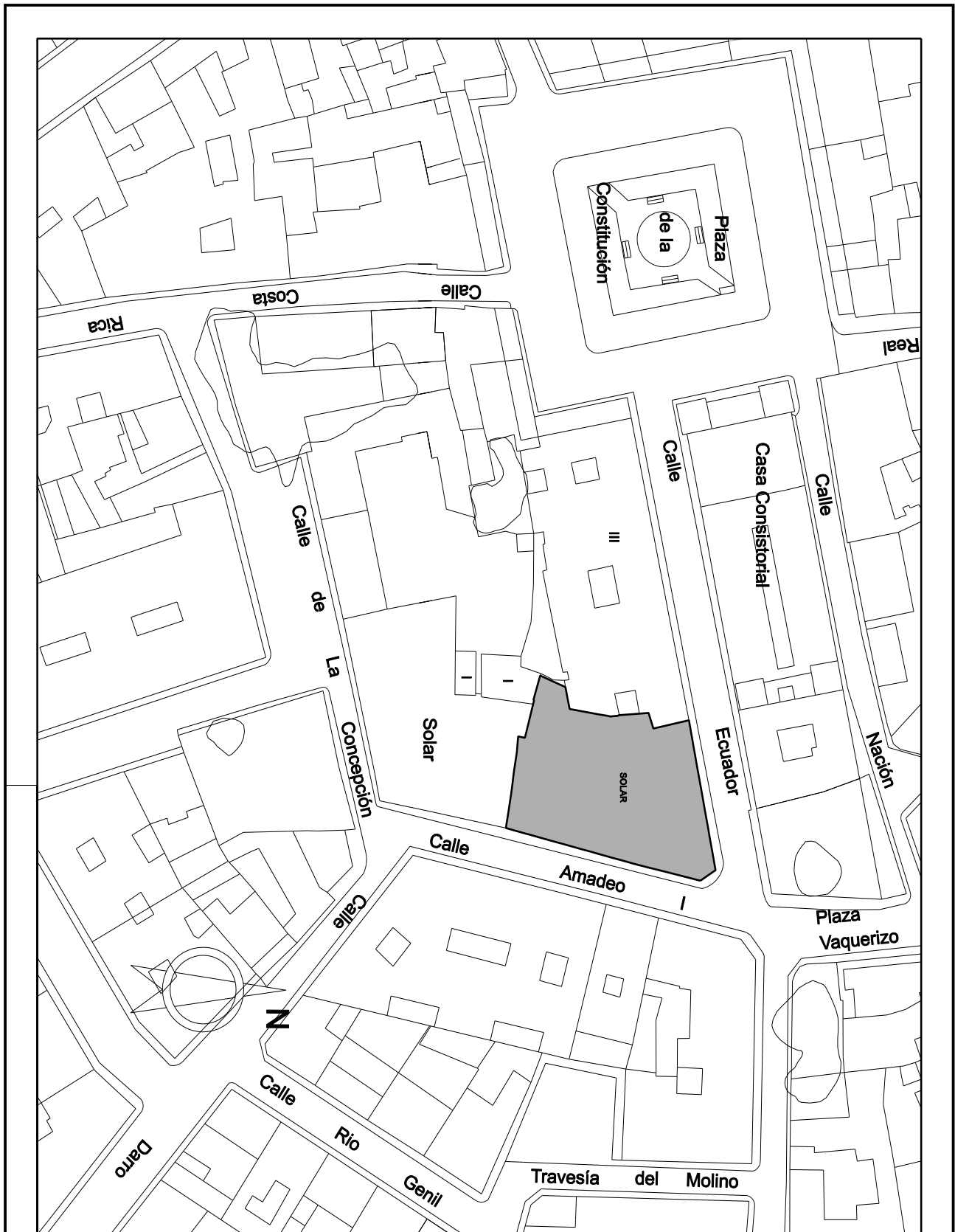
D. Luis Velasco Aceitero
HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.

El Arquitecto

D. Luis Oliveros Sastre



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 16296338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 29748CA292E16B8BACBD6E2A6D7625D2C7CB577) 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/verificador/verificadorDocumentos.do> Firmas previas: : 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OID:2.5.4.97-VA-TES-B82938981 CN=50767441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82938981) | SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0298/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.



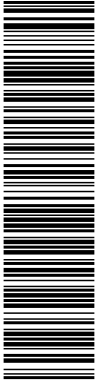
ARQUITECTO:
LUIS OLIVEROS SASTRE

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR
SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, Nº6 Y Nº8 C/V A LA CALLE ECUADOR, PINTO (MADRID)

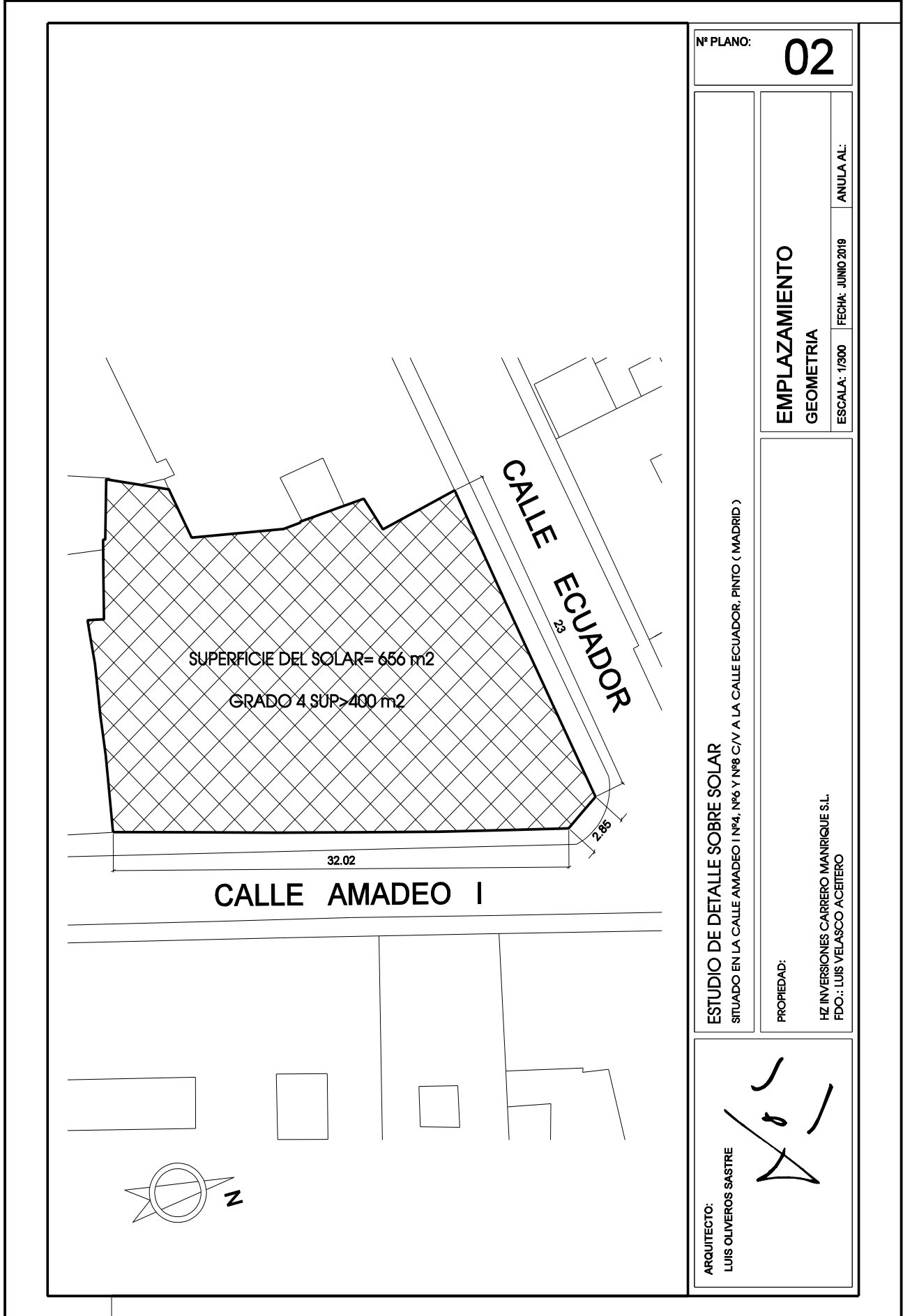
PROPIEDAD:
HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.
FDO.: LUIS VELASCO ACETERO

SITUACION
ESCALA: 1/500 FECHA: JUNIO 2019 ANULA AL:

Nº PLANO:
01



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 15296398 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2974BCA292E16BB8ACBD6E2A6D76285D2C7CB577) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.do> Firmas previas: : 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OJD.2.5.4.97-A/ATES-B82939891 CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B82939891) SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0299/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.



Nº PLANO: 02

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR

SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, Nº6 Y Nº8 C/V A LA CALLE ECUADOR, PINTO (MADRID)

PROPIEDAD:

HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.
FDO.: LUIS VELASCO ACEITEIRO

EMPLAZAMIENTO
GEOMETRIA

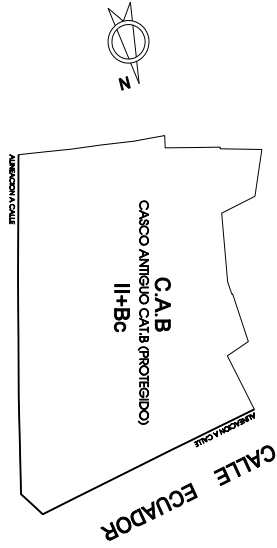
ESCALA: 1/300 FECHA: JUNIO 2019 ANULA AL:

ARQUITECTO:

LUIS OLIVEROS SASTRE

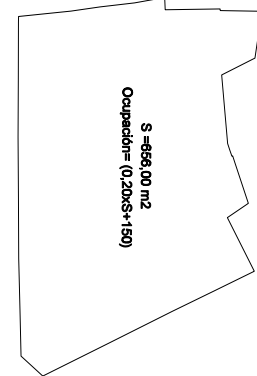


SOLAR NORMATIVA DE APLICACION (P.G.O.U Pinto)



Art. 8.4.14 del P.G.O.U. de Pinto
OCUPACION MAXIMA= (0,20xS+150m²+150m²= 281,20m²)
OCUPACION MAXIMA= 281,20m²

CALCULO OCUPACION MAXIMA PERMITIDA (P.G.O.U Pinto)

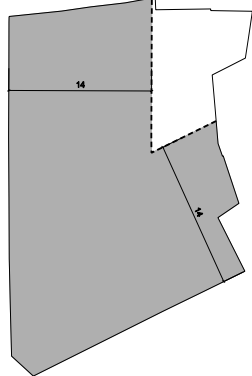
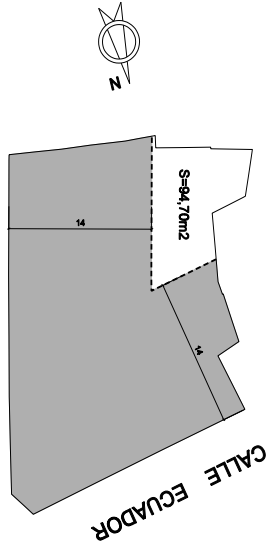


EDIFICABILIDAD DEL SOLAR (P.G.O.U Pinto)

Art. 8.4.14 del P.G.O.U. de Pinto
EDIFICABILIDAD MAXIMA= (2,5m²m²x661,30m²+1,7m²m²x94,7m²= 1.694,24m²)
EDIFICABILIDAD MAXIMA= 1.694,24m²

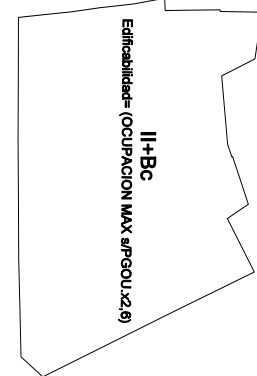
CALCULO OCUPACION SEGUN FONDO RECOMENDADO 14m

OCUPACION s/ fondo recomendable de 14m= 561,30m²

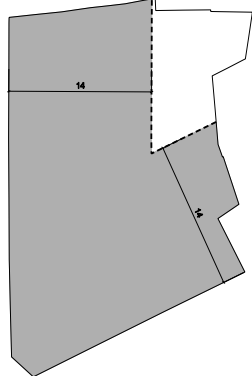


POSIBLE AGOTAMIENTO EDIFICABILIDAD

SEGUN OCUPACION MAXIMA Y ALTURAS PERMITIDAS POR EL
P.G.O.U.
EDIFICABILIDAD= (281,20m²x2,6)= 731,12m²



SEGUN OCUPACION FONDO RECOMENDABLE DE 14m Y ALTURAS
PERMITIDAS FOR EL P.G.O.U.
EDIFICABILIDAD= (561,30m²x2,6)= 1.459,38m²



CONCLUSION

Como resultado de los cálculos de la Ocupación, que sobre la parcela nos permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, se puede comprobar que el resultado obtenido de aplicar lo establecido por las ordenanzas del P.G.O.U. es inferior de lo que se podría ocupar la parcela, cumpliendo con el artículo 8.4.14 del P.G.O.U. y mejor por las mismas ordenanzas del P.G.O.U.

Además, al aplicar sobre la Ocupación obtenida en los dos casos, el número máximo de plantas sobre rasante permitidas por el P.G.O.U. vemos que NO ES POSIBLE EN NINGUN CASO AGOTAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL P.G.O.U.

OPCION s/FGOU= 731,12m²x2,6= 1.899,91m²
OPCION s/fondo recomendable de 14m= 1.459,38m²x2,6= 3.794,39m²

ARQUITECTO:
LUIS OLIVEROS GASTRE

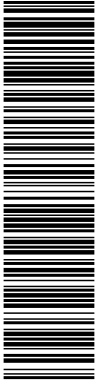
ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR
SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, Nº6 Y Nº8 C/V A LA CALLE ECUADOR, PINTO (MADRID)

PROPIEDAD:
I2 INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL.
P.O.: LUIS VELAZCO ACERERO

CONDICIONES DE EDIFICACION
PARAMETROS P.G.O.U. DE PINTO

ESCALA: 1:500 FECH: JUNIO 2019 ANULA AL:

Nº PLANO:
03



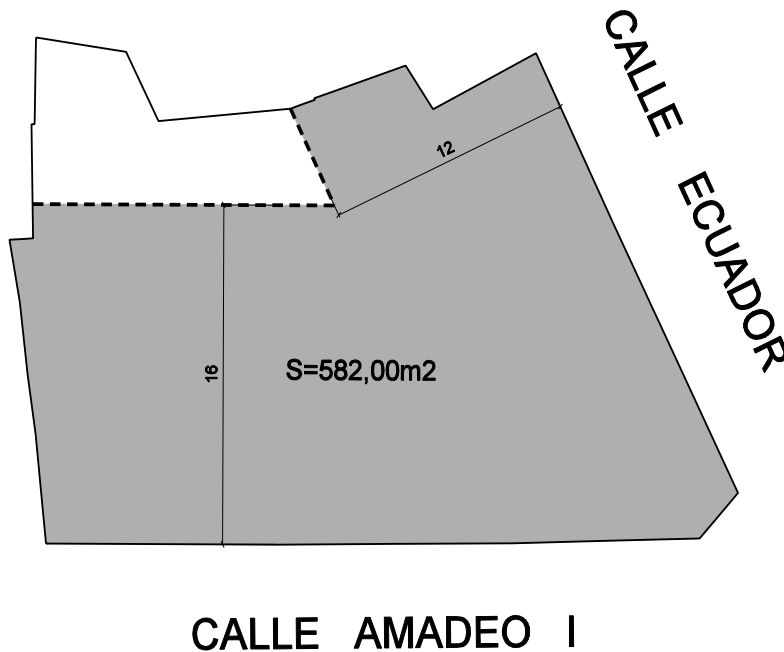


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 15296338_Z7EOY-QSUMI-IW4EY_2074BCA232E16BB8ACD6E2A6D76285D2C7CB577) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sfp.es/portal/verificadorDocumentos.do Firmas previas: 1 C-ES, O-HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L. OJD.2.5.4.97-AVATES-86293891, CN=50797441D MIGUEL ANGEL CARRERO (R: B9293891), SN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref/AEAT/AEAT0299/PUESTO 1/41745/21022019104832 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PARAMETRO -OCUPACION-

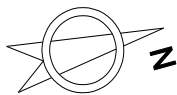
Para modificar el parámetro de OCUPACION MAXIMA se propone:

-Definir un área de movimiento a partir de la planta baja, como la franja de solar comprendida entre la alineación exterior a las calles Amadeo I y Ecuador y una línea interior paralela a 16 metros de profundidad con la alineación a la calle Amadeo I y paralela a 12 metros de profundidad con la alineación a la calle Ecuador.-



**AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION
(A PARTIR DE PLANTA BAJA)**

OCUPACION MAX. s/AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION=582,00m2



Nº PLANO: **04**

**CONDICIONES DE EDIFICACION
MODIFICACION PARAMETRO OCUPACION**

ESCALA: 1/300 FECHA: JUNIO 2019 ANULA AL:

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR

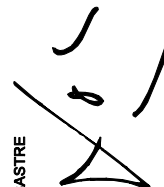
SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, Nº6 Y Nº8 C/V A LA CALLE ECUADOR, PINTO (MADRID)

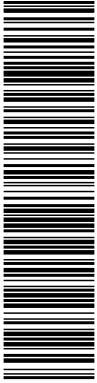
PROPIEDAD:

HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE S.L.
FDO.: LUIS VELASCO ACETERO

ARQUITECTO:

LUIS OLIVEROS SASTRE





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 15296338 Z7EOY-QSUMI-IW4EY 2974BCA232E16BB8ACBD6E2AE5D762B5D2C7CB577) 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?accion=validador. Descripción: Ref:AEAT/AEA10293/PUESTO MANRIQUE SL_OJD.2.5.4.97-AVATES:862938981_CN=570767441D MIGUEL ANGEL CARRERO IR: B62938981_SIN=CARRERO MANRIQUE, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-50797441D, Description=Ref:AEAT/AEA10293/PUESTO 1/41745/21022019104832_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 18/06/2019 16:10:46.

PROPUESTA DE ORDENACION DE VOLUMEN

OPCION 1 - AGOTANDO EL FONDO DE 16m-

PLANTA

SECCION A-A'

OPCION 2 - AGOTANDO EL FONDO DE 12m-

PLANTA

SECCION B-B'

OPCION 1 - AGOTANDO EL FONDO DE 16m-

PLANTA

SECCION A-A'

OPCION 2 - AGOTANDO EL FONDO DE 12m-

PLANTA

SECCION B-B'

ARQUITECTO:
LUIS OLIVEROS BASTRE

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE SOLAR
 SITUADO EN LA CALLE AMADEO I Nº4, Nº6 Y Nº8 C/V A LA CALLE ECUADOR, PUNTO (MADRID)

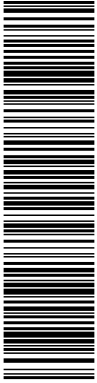
PROPIEDAD:
 IZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE SL.
 P.O.: LUIS VELASCO ACERRERO

ORDENACION DE VOLUMEN
 SECCIONES

ESCALA: 1/200 FECH: JUNIO 2019 ANULA AL:

Nº PLANO:
05

DOCUMENTO ST_PLA_Anejos: PUBLICACION BOCM ACUERDO DEFINITIVO	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: X0215-HFSL4-M2CFJ Fecha de emisión: 14 de julio de 2020 a las 12:00:33 Página 1 de 1	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 18156845 X0215-HFSL4-M2CFJ 7E2964EE61783F74DFD7DD4EBB5CE8384A1145E4) 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.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>



BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

B.O.C.M. Núm. 165

JUEVES 9 DE JULIO DE 2020

Pág. 151

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

PINTO

URBANISMO

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y con objeto de ofrecer una mayor información, se hace público que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 12 de mayo de 2020 se adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la finca sita en calle Amadeo I, números 4, 6 y 8, con vuelta a calle Ecuador, de esta localidad. Este Estudio de Detalle sustituye al aprobado para esta misma finca en el año 2009.

Pinto, a 27 de mayo de 2020.—El alcalde-presidente, Juan Diego Ortiz González.

(02/11.287/20)

