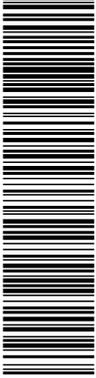


| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 1 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO NÚMERO 9 DE PINTO, MADRID.

EGIDO ARQUITECTURUA SLP.
Firmado digitalmente por
CASTRO DIAZ MARIA ROSA -
53461866E
Fecha: 2024.06.06 12:13:11 +02'00'

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB461BA7235D79633C6B656215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sivco-pinto/ciudadania/portal/verificarDatosFirmados> Firmado por: 1 C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02389PUESTO 1/36632/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4638116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79833C6B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/366932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES.

- 1.1 Autor del encargo.
- 1.2 Arquitecto redactor.
- 1.3 Localización del ámbito.
- 1.4 Antecedentes urbanísticos.
- 1.5 Antecedentes administrativos.

CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.

- 2.1 Estado actual.
- 2.2 Descripción del ámbito.
- 2.3 Características del terreno.
- 2.4 Estructura de la propiedad.
- 2.5 Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetaciones existentes.
- 2.6 Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79633C6B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sivco-pinto.com/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES-B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/366932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(art. 53 Y 54 LSCM Y 66 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

- 1.1 Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.
- 1.2 Entidad promotora y legitimación.
- 1.3 Marco normativo.
- 1.4 Descripción de la ordenación propuesta
 - Cuadros de síntesis.
 - Ordenación de volúmenes. Estudio comparativo.

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

- 2.1 Estructura viaria
 - Alineaciones y rasantes.
 - Secciones tipo.
- 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.
- 2.3 Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 3.1 Impacto por razón de género.
- 3.2 Impacto por razón de orientación sexual.
- 3.3 Impacto en la infancia y la adolescencia.

CAPÍTULO 4.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 4 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C6B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos> Firmado por: 1. C-ES. C=INMOBILIARIA EGIDO S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=65347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SAINERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT022891PUESTO 1/36932/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO 1.- ANTECEDENTES.

1.1.1 AUTOR DEL ENCARGO.

La sociedad Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102) con dirección Calle Buenavista 4 en Pinto, Madrid, y cuyo representante es Don Manuel Castro Sainero con DNI 5347063-T, y domicilio social en Calle Buenavista 4, Pinto, Madrid, actuando como promotora en nombre propio encarga la redacción del presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios dentro de la superficie ocupada por la parcela situada en la Calle Hermanos Machado, 9 de Pinto, con referencia catastral 075508VK4505N0001PD.

1.1.2 ARQUITECTO REDACTOR.

Egido Arquitectura SLP (B -81 938094) con domicilio social en Calle Buenavista 4 Pinto (Madrid) y número de colegiado 70733 del colegio oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), representada por Doña. María Castro Díaz con DNI 53461866 E y número de colegiada 18602 del COAM, redacta el presente Estudio.

1.1.3 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de actuación se encuentra en la Calle Hermanos Machado número 9 de Pinto, Madrid.

1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La parcela se encuentra actualmente libre de edificación, y en estos momentos el planeamiento en vigor sobre la zona de actuación es el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, aprobado en julio de 2002.

Según el P.G.O.U. la parcela está dentro de la Ordenanza de Casco (CA) en su categoría C, y se grafían en el plano de Calificación como CA. E (Casco Antiguo-Ensanche). Corresponden a parcelas incluidas en zonas de ensanche, en manzana cerrada, con alto grado de consolidación en el casco urbano.

La Ordenanza de Casco corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 5 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79633C6B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/validacion>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT022891PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

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. también recoge distintos grados, atendiendo a las superficies de las parcelas.

En la Ordenanza de Casco, los Grados se regulan en función de las superficies de parcelas.

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

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

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

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

La parcela objeto del estudio de detalle tiene una superficie de 368,00m2, según el P.G.O.U se enclava en la Cat. C (**Casco Antiguo-Ensanche**), y por tener una superficie mayor de 200 m2 y menor de 400 m2 se considera de **Grado 3**.

1.3 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

La conveniencia del presente estudio de detalle se acoge al a la descripción de las condiciones singulares propias de las ordenanzas a las que obedece la parcela. (Art. 8.4.25 del PGOU), donde especifica que *“si las condiciones de ocupación no fueren 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”*

CAPÍTULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO.

2.1 ESTADO ACTUAL.

La parcela sobre la que se redacta el Estudio de Detalle se encuentra actualmente libre de edificación.

2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

La parcela situada en la Calle Hermanos Machado nº9 tiene una superficie según catastro de 369,00 m2, y de 371,93 m2 según levantamiento topográfico.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 6 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79833C6B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=65347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT0238PUESTO 1/365932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

Linderos_ Este en línea de dieciséis metros a calle Hermanos Machado.

Sur en línea de veintitrés metros con parcela colindante.

Norte en línea de veintitrés metros con parcela colindante.

Oeste en línea de dieciséis metros con parcela colindante.

2.3 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

La parcela adopta forma de polígono regular, no presenta pendientes superiores al 15% según determina el estudio geotécnico realizado. Del mismo modo determina que la cota de cimentación puede estar -3,00m respecto a la cota 0 referenciada con presiones admisibles de 2,5 kg/cm2 sobre niveles de arenas limosas mediante el empleo de zapatas.

2.4 Estructura de la propiedad.

La parcela es propiedad de Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102) con dirección en Calle Buenavista 4 en Pinto; Madrid y cuyo representante es Don Manuel Castro Sainero con DNI 5347063-T. Se adjunta como anexo la nota simple de la parcela.

2.5 USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIONES EXISTENTES.

En la actualidad la parcela esta libre de toda edificación y presenta la maleza propia de un solar sin edificar.

2.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente sobre el solar de suelo urbano objeto de este Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de la Comunidad de Madrid con fecha 25 de Abril de 2022, y publicado por el BOCM de 1 de Noviembre de 2002.

Según el PGOU el solar se encuadra en la ordenanza de Casco, el carácter de la 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.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 7 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA723D579833C8B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT02388PUESTO 1/365932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

La ordenanza de casco se divide en grados, que se regulan en función de la superficie de las parcelas.

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

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

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

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

En función del carácter de la trama urbana y su proceso de desarrollo se distinguen diferentes categorías, en las que es posible la aplicación de los diferentes grados descritos anteriormente, especificándose el grado de aplicación a continuación de la categoría.

Estas categorías son las siguientes:

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

Categoría B.- Corresponden a parcelas incluidas en ámbitos espaciales protegidos, grafiados en el Plano O.8, así como a edificios catalogados. Se grafían en el Plano de Calificación como ordenanza CA.P. (Casco Antiguo-Protegido).

Categoría C.- Corresponden a 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).

La parcela afectada por el estudio de detalle tiene una superficie catastral de 369,00 m2, y según levantamiento topográfico de 371,93 m2

Según el plano de clasificación del PGOU la parcela pertenece a la **Categoría C (Casco Antiguo-Ensanche)**, y por tener una superficie mayor de 200 m2 y menor de 400 m2 se considera de **Grado 3.**



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

ANEXOS

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

REGISTRO DE PINTO N°2
C/ REAL NUMERO 3
28320 PINTO -MADRID-
Tel: 91 691 53 37 / Fax 91 692 08 66

Fecha de Emisión: TREINTA DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE
28061000247471
FINCA DE PINTO N°: 8152

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Parcela de terreno en término de Pinto, integrante de la número doce y catorce de la manzana tres del plano de parcelación de la finca denominada la Calera y situada en la calle Mártires de Pinto, señalada con el número once, por donde tiene su fachada principal, HOY calle Hermanos Machado número nueve. Mide trescientos sesenta y ocho metros cuadrados equivalentes a cuatro mil setecientos treinta y nueve pies ochenta y cuatro décimos de otro cuadrados. Linderos, Este en línea de dieciseis metros con porción de terreno de la finca matriz destinada a la calle Los Mártires de Pinto; Sur, en línea de veintitrés metros con la parcela número dieciseis de Doña Asunción Mateos; Norte en línea de veintitrés metros, con la parcela diez de Don Pablo Jordán Delgado; y Oeste, en línea de dieciseis metros con las parcelas once y trece de Don Mauro González y Don Ladislao Martin. Sobre el mismo se ha construido la siguiente edificación; Casa vivienda unifamiliar, de planta baja que consta de cuatro dormitorios, comedor, cocina, aseo y recibidor y corral o patio. Ocupa lo edificado ochenta metros cuadrados y el resto de la superficie del solar está destinado a corral o patio, hoy en estado ruinoso.

REFERENCIA CATASTRAL: 0755008VK4505N0001PD
ESTADO DE COORDINACION REGISTRO/CATASTRO: No consta

<http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idvisor=2&idufir=28061000247471>

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|-----------|------|-------|-------|------|
| INMOBILIARIA EGIDO SL | A28917102 | 1895 | 801 | 150 | 5 |
| 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. | | | | | |

Formalizada en escritura pública con fecha 18/06/20, autorizada en PINTO, por DOÑA MÓNICA-TERESA AZQUETA NAVA, protocolo n° 544.

CARGAS

LIBRE DE CARGAS

Esta finca tiene vigente una nota marginal de afección fiscal.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de expedición, antes de la apertura del diario.

Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015, se advierte que la posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni, por tanto, declaración registral en cuya virtud deba presumirse que la descripción física de la finca registral se corresponde con la delimitación geográfica de la parcela cuya referencia se ha inscrito, efectos éstos que sólo pueden resultar de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, previa tramitación de los procedimientos previstos en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

ADVERTENCIAS:

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C8B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/verificarDocumentos.do>. Firmado por: 1. C-ES. C=INM/GBLARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97.VATES:B28917102 CN=05347063T MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/36932/3009222090814 (CN=AC Representación, OLU-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

certificación del Registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria).

3.- Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

4.-A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

| | | |
|---|--|---|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782 , Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35 :00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 11 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C6B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sntia.gob.es/portal/verificarDatos documentos Firmados por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES-B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT02289PUESTO 1/366932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

(art. 53 Y 54 LSCM Y 66 Reglamento Planeamiento)

VOLUMEN 1.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

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

Se recibe el encargo de realizar la redacción de un Estudio de Detalle sobre la parcela situada en la Calle Hermanos Machado número 9 de Pinto (Madrid) con el fin de definir el área de movimiento para una futura edificación, que le permita alienarse al fondo edificable de la edificación de reciente construcción situada en el número 11 de la misma calle.

En la actualidad la parcela se encuentra libre de edificación, y esta rodeado por las medianeras y los testeros de los edificios colindantes.



Medianera Hermanos Machado 11



Medianera Hermanos Machado 9

Según determina el Art. 8.4.25 Condiciones Singulares del PGOU si las condiciones de ocupación no fueren 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.

Al considerar estrictamente la ocupación máxima de la parcela se corresponde con la superficie incluida entre la alineación exterior y una línea paralela interior a 14m de profundidad., tenemos un total de 225,40 m2.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 12 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79833C8B66215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/validador>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02891PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

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.

La parcela tiene una edificabilidad de 806,00 m²

Para poder consumir la edificabilidad asignada a la parcela se propone alinear la futura edificación con el testero de la calle Hermanos Machado número 11, ampliando el fondo máximo edificable de 14 metros a 17 metros, de esta manera al descontar patios de luces necesarios para la óptima distribución y habitabilidad de las viviendas que se proyecten se podrá agotar la edificabilidad total. Se propone aumentar la ocupación de 225,40 m² a 273,00 m².

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se plantea una modificación del fondo máximo establecido con la intención de crear una nueva envolvente que permita crear un patio interior cerrado con las dimensiones necesarias para que las estancias interiores que se pudieran proyectar estén dotadas de una ventilación e iluminación óptimas. Con el fondo propuesto cumplimos con lo estipulado en el artículo 6.4.1 del PGOU en cuanto a que las viviendas que se pudieran proyectar al interior cumplan con las condiciones mínimas para que se consideren exteriores.

Además se igualará con el fondo m la nueva edificación con la ya existente en su lindero norte, teniendo esta, incluyendo los vuelos de las terrazas existentes, una longitud de medianera de 16,90m.

Por este motivo el área de movimiento propuesto comprende una superficie incluida entre una paralela a la alineación exterior de 17 metros.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 13 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D79833C8B656215C15F9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/validador/validador.do>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97.VATES:B28917102, CN=05347063T MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT0288PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

1.2 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.

La sociedad Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102) con dirección Calle Buenavista 4 en Pinto, Madrid, y cuyo representante es Don Manuel Castro Sainero con DNI 5347063-T, y domicilio social en Calle Buenavista 4, Pinto, Madrid, actuando como promotora en nombre propio encarga la redacción del presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios para agotar la edificabilidad de la finca.

La sociedad Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102) es propietaria de la finca como se acredita mediante escritura de compraventa.

1.3 MARCO NORMATIVO.

El plan general de Ordenación Urbana de Pinto, define la zona como suelo urbano categoría Casco Antiguo Ensanche (CA E), y las limitaciones para este solar son:

- Tipología de edificación:** La 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 125 m² si la fachada de la edificación tiene una anchura superior a 6 metros, excepto aquellas situaciones singulares de terminaciones

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 14 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D79833C6B66215C15F8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02289PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

urbanas que, a juicio del Ayuntamiento, sean necesarias para completar volúmenes u ocultar medianerías, aun cuando tengan superficies y fachadas inferiores 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 registrarán por los parámetros de la parcelación anterior.

- *Alineaciones exteriores e interiores.* Respecto a 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 m, con las excepciones que se señalan en dicho plano.

En cuanto a la alineación interior se fija como fondo máximo recomendable una distancia paralela a la alineación exterior de 12 m.

- *Condiciones de aprovechamiento.* Según Art. 8.4.24 del PGOU

- *Ocupación máxima*

1. El 90% de la señalada para las categorías A y B.
2. La superficie incluida entre la alineación exterior y una línea paralela interior a 14m de profundidad.

- *Altura máxima*

La altura máxima será de tres plantas y bajo-cubierta para todos los grados de la presente categoría y con una altura máxima de cornisa total de 13 metros.

Estas alturas se señalan gráficamente en los Planos O.7.

En calles con anchuras inferiores a 10 metros la altura máxima será de tres plantas y 10 metros a cornisa, aplicándose esta altura de tres plantas en las zonas que se señalan expresamente en el plano de alineaciones del casco antiguo.

En todo caso, la altura mínima será una planta menos que la máxima.

| | |
|--|--|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35 :00 |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 15 de 34 | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79833C6B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/validador. Datos de Firmadoc por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT0228917102, CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

o *Edificabilidad máxima*

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

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

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

- *Condiciones singulares.* Según Art. 8.4.25 del PGOU
- *Condiciones de uso.* Según Art. 8.4.26
- *Condiciones estéticas.* Según Art. 8.4.27 del PGOU

Según lo expuesto:

Superficie de suelo_ 369,00 m² parcela Casco Antiguo Ensanche (Categoría C) grado 3.

Ocupación_ la superficie incluida entre la alineación y una línea paralela interior a 14 m._ 224,00 m².

Edificabilidad_ 224,00 x 3,6= 806,40 m²

Altura de la edificación_ III + BC

Altura de cornisa_ 10,00m

Tipología_ Cerrada y adosada.

Cuerpos salientes_ No se permiten cuerpos volados salientes, el resto de cuerpos salientes dejaran una altura libre mínima da cualquier punto de la acera de 3,50 metros y nunca volaran 0,40m, retranqueándose 0,60m del encintado de estas.

No se permiten vuelos en planta baja, y en el resto de plantas un vuelo máximo de 0,60m.

Garaje en sótano_ una plaza por cada vivienda.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79633C6B66215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.org/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, CN=2.5.4.97-VATES-B28917102-CN-65347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Con el fin de conseguir el máximo aprovechamiento del solar, y adecuar la ubicación de la futura edificación se propone un nuevo área de movimiento, considerando que la edificación existente y situada en el lindero norte ya tiene un fondo edificable mayor de los 12,00 metros que recomienda el PGOU, se propone una modificación del fondo edificable, tratando de ajustarse a la edificación colindante. En este caso se plantea un fondo de 17,00 metros.

Este fondo permitirá crear un patio interior que hará que las estancias de las viviendas que se construyan posteriormente tengan una correcta ventilación e iluminación, tanto las que dan a la calle como las que dan al patio de manzana.

Esta opción la consideramos como la mejor para poder desarrollar un proyecto atractivo a la vez que eficiente, organizado las zonas libres de edificación y las ocupadas dentro de la parcela para ofrecer lo mejor de cada espacio al servicio de las viviendas.

Esta área de movimiento permitirá crear un patio interior que distribuirá y ordenará las viviendas, y de un patio de manzana con un fondo de 6,00 metros que dota a las viviendas que vuelcan al interior de un atractivo similar al que tienen las viviendas exteriores, teniendo en cuenta que estas tendrán un bloque enfrentado a aproximadamente 8,00 metros.

Como se ve en el plano donde se refleja la solución propuesta, el fondo que ocupa el edificio se corresponde con el testero del edificio colindante del número 11 de la calle Hermanos Machado, quedando el volumen propuesto encajado con lo existente.

Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos:

| | PLANEAMIENTO | PROYECTO |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| PARCELACIÓN | 125,00 m2 | 368,00 m2 |
| OCUPACIÓN | 224,00 m2 (1) | 273,00 m2 |
| USO DEL SUELO | Residencial Multifamiliar | Residencial Multifamiliar |
| EDIFICABILIDAD | 806,40 m2 (2) | 806,40 m2 |
| ALTURA | III + BC | III + BC |
| TIPOLOGÍA | Cerrada y adosada | Cerrada y adosada |

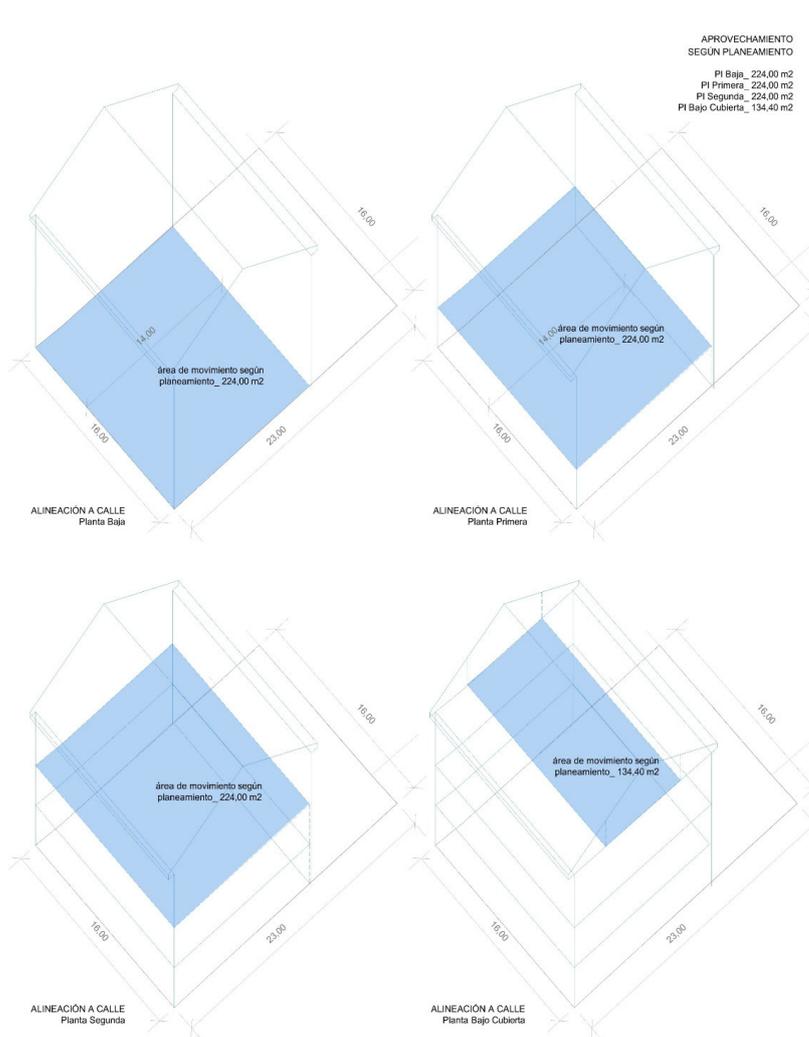
- (1) Superficie incluida entre la alineación exterior y una línea paralela interior a 14 metros de profundidad
- (2) Superficie resultada de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas considerando los siguientes coeficientes: 1 por planta completa y 0,6 para planta bajo cubierta.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

Ordenación de volúmenes Estudio comparativo:

Según planeamiento_



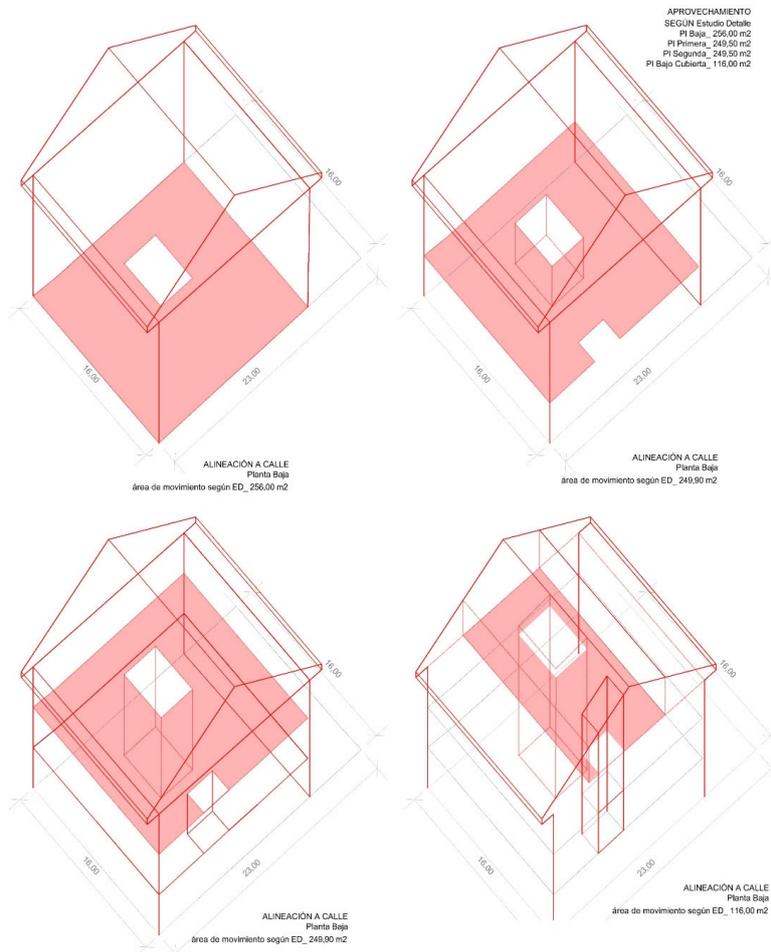
La definición del volumen teórico que indica el PGOU, no nos permitiría agotar la edificabilidad al tener que descontar huecos de patios e instalaciones, por lo que se propone una nueva área de movimiento que ya tenga en cuenta estos aspectos, para poder agotar la edificabilidad que dispone el solar.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

Aprovechamiento propuesto:



Se define la nueva área de movimiento teniendo en cuenta las condiciones de medianera con lo existente, y por otro lado los patios interiores de luz y ventilación que se deberán tener en cuenta a la hora de proyectar el edificio, para hacer que las viviendas ganen en calidad, de esta manera se podrá consumir la totalidad de la edificabilidad que tiene el solar.

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 19 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79633C6B656215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02289PUESTO 1/365932/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

CAPÍTULO 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

2.1 ESTRUCTURA VIARIA

La edificación resultante tiene acceso directo desde la calle Hermanos Machado. Se trata de una calle de circulación lenta que une directamente con la Avenida Isabel la Católica, uno de los ejes más importantes del municipio.

- Alineaciones y rasantes.

La alineación es prácticamente horizontal.

- Secciones tipo.

Se trata de una calle de poco tránsito rodado, cuenta con aceras a ambos lados de la zona de paso de vehículos.

2.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS URBANOS.

- Red viaria.

No se presenta modificación alguna a la red viaria existente.

- Red de saneamiento.

No se presenta modificación alguna o alteración a la red de saneamiento existente. En la redacción del proyecto de ejecución se definirán las acometidas de fecales y pluviales del edificio que se regularán mediante las licencias correspondientes.

- Red de distribución de agua.

No se presenta modificación alguna o alteración a la red de distribución de agua existente. En la redacción del proyecto de ejecución se definirá la acometida de agua del edificio que se regulará mediante la licencia correspondiente.

- Red de energía eléctrica.

No se presenta modificación alguna o alteración a la red de energía eléctrica existente. En la redacción del proyecto de ejecución se definirá las acometida eléctrica del edificio que se regulará mediante la licencia correspondiente.

- Red de alumbrado público.

No se presenta modificación alguna o alteración a la red de alumbrado público existente

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 20 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4661BA7235D79833C6B656215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT022891PUESTO 1/366932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

2.3 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

El presente Estudio de Detalle solo afecta al interior de la parcela con carácter privativa, en la redacción de proyecto de ejecución se definirá y justificará la accesibilidad del edificio.

CAPÍTULO 3.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

La “Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad efectiva de mujeres y hombres” establece, en artículo 19, que las disposiciones de carácter general deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. El artículo 21.2 extiende ese mandato a la Entidades Locales.

Asimismo, el artículo 31 preceptúa que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico. La propuesta de actuación de este Estudio de Detalle solo redistribuye la volumetría dentro de una finca privada.

A la vista del objeto, se concluye que este Estudio de Detalle no tiene capacidad de influencia en la reducción de desigualdades de género, ni en la modificación de la situación y/o posición social de ambos sexos.

Por tanto, se considera que el Estudio de Detalle establece determinaciones que no afectan a la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico, por lo que su impacto es neutro.

3.2 IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL.

La “ley 3/2016, de 22 de Julio, de Protección Integral con la LGTBI fobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la Comunidad de Madrid” establece un marco normativo que afecta a diversos aspectos de la vida social de las personas, y que debe ser tenido en cuenta también en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 21 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79833C6B656215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=65347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT022891PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

Las determinaciones y el alcance del presente Estudio de Detalle no generan, debido a su alcance, una mayor discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida en el ámbito de la parcela privativa.

Por tanto, se considera que el Estudio de Detalle establece determinaciones que no afectan a la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico, por lo que su impacto es neutro.

3.3 IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA.

La “Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor” prescribe, en el artículo 22, que las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los proyectos de reglamentos que incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Igualmente, la “Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familiar Numerosas” establece, en su disposición adicional décima, que la memoria de análisis de impacto normativo debe acompañar a los proyectos de reglamentos que incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Por otra parte, la “Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Familia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid” regula las obligaciones de las Administraciones Públicas de esta Comunidad de Madrid respecto al espacio urbano establecido, en su artículo 22, determinaciones que afectan al planeamiento urbanístico y a la urbanización.

CAPÍTULO 4.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es el procedimiento que se encarga de regular los planes y programas que constan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Los objetivos de la planificación.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar espacios privativos existentes sin modificar el espacio urbano.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02_ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 22 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C8B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/36932/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

- Alcance, contenido y alternativas del plan o programa.

El alcance del documento se limita a la definición de volumetrías a edificar en la parcela. El desarrollo del presente Estudio se efectuará con la materialización de la nueva edificación conforme a la consecución de las pertinentes licencias de obras que ha de conceder el Ayuntamiento de Pinto siguiendo la legislación vigente.

- Caracterización medioambiental del territorio.

La parcela afectada por el Estudio de Detalle se encuentra libre de edificación, por lo tanto no hay nada en el entrono que se vaya a ver alterado.

- Efectos ambientales previsibles.

El estudio de detalle permitirá la construcción de un edificio actual que contará con unas instalaciones modernas que lo harán altamente eficiente desde el punto de vista energético.

- Motivación de la aplicación de este procedimiento.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada queda definido en la Sección 2ª del Capítulo 1 del Título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y teniendo en cuenta el contenido del Anexo V.

Por lo tanto en cumplimiento de dicha normativa, se redacta ésta evaluación estratégica simplificada con el fin de determinar las afecciones que puede tener el desarrollo de éste estudio de detalle.

- Resumen de los motivos por lo que ha seleccionado las alternativas contempladas.

Quedan descritos con anterioridad, y se ajustan a lo que contempla la normativa municipal en cuanto al agotar la edificabilidad de la parcela objeto del Estudio.

- Una serie de medidas que permitan prevenir, reducir y compensar los efectos negativos del plan o programa.

El presente Estudio de Detalle no supone efecto negativo sobre el medio ambiente. El proyecto posterior cumplirá con toda la normativa ambiental preceptiva para la obtención de la licencia de obras pertinente.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 23 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

- Medidas para un seguimiento ambiental.

Puesto que se trata de un solar urbano privado, no aplica ninguna actuación ambiental específica, salvo las que deriven en el momento de la construcción y que están reguladas previamente a la concesión de la licencia.

La presente memoria define completamente los requerimientos necesarios para la aprobación del presente Estudio de Detalle.

Por lo que firmo el presente documento en Pinto a 23 de febrero de 2023.

El arquitecto,

La Propiedad,

Egido Arquitectura SLP

Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102)

Maria Castro Díaz, col 18.602

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 24 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO NÚMERO 9 DE PINTO, MADRID.

EGIDO ARQUITECTURUA SLP.

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261BA7235D79633C6B656215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sinfo-pinto.com/portal/validarDoc> o mediante el código de verificación de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sinfo-pinto.com/portal/validarDoc>.
OID.2.5.4.97.VATES:B28917102.CN=05347063T.MANUEL.CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02989PUESTO 1/366932/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 25 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D7933C8B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SAINERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT0238PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

1. ANTECEDENTES GENERALES E INFORMACIÓN

1.1 OBJETO Y ANTECEDENTES

El objeto del presente documento es la redacción de un Resumen Ejecutivo sobre ESTUDIO DE DETALLE (ED), conforme establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana estatal, y recoge la exigencia de introducir en los instrumentos de ordenación urbanística un Resumen Ejecutivo, para de una manera clara y en un lenguaje apropiado a la comprensión por la ciudadanía de la función pública del urbanismo se puedan entender los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento, en concreto, la **ordenación de volúmenes** de la parcela situada en la calle hermanos Machado número 9 del municipio de Pinto, Madrid.

2.1 PROMOTOR Y REDACTOR

El Estudio se redacta por encargo de Manuel Castro Sainero, que actúa como representante de la sociedad Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102), siendo redactado el estudio por María Castro Díaz, arquitecto colegiado 18602 del colegio de arquitectos de Madrid, con DNI 53461866E y con dirección Calle Buenavista 4, Pinto.

2. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

El propietario de la parcela con una superficie total de 369,00 m² situada en la calle Hermanos Machado 9, desea construir un edificio de viviendas destinadas al alquiler. Siguiendo las ordenanzas aplicables a la parcela la ocupación máxima permitida por la misma no permite consumir de manera óptima la edificabilidad asociada a la parcela, por lo tanto la herramienta necesaria para poder modificar la ocupación máxima de la parcela es el presente Estudio de Detalle, que mantiene todos los parámetros urbanísticos establecidos por el vigente Plan General, exceptuando la ocupación máxima siendo la original de 225,40 m² y la resultante propuesta de 273,00 m².

Con el fin de conseguir el máximo aprovechamiento del solar, y adecuar la ubicación de la futura edificación se propone un nuevo área de movimiento, considerando que la edificación existente y situada en el lindero norte ya tiene un fondo edificable mayor de los 12,00 metros que recomienda el PGOU, se propone una modificación del fondo edificable, tratando de ajustarse a la edificación colindante. En este caso se plantea un fondo de 17,00 metros.

Este fondo permitirá crear un patio interior que hará que las estancias de las viviendas que se construyan posteriormente tengan una correcta ventilación e iluminación, tanto las que dan a la calle como las que dan al patio de manzana.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

Esta opción la consideramos como la mejor para poder desarrollar un proyecto atractivo a la vez que eficiente, organizado las zonas libres de edificación y las ocupadas dentro de la parcela para ofrecer lo mejor de cada espacio al servicio de las viviendas.

Esta área de movimiento permitirá crear un patio interior que distribuirá y ordenará las viviendas, y de un patio de manzana con un fondo de 6,00 metros que dota a las viviendas que vuelcan al interior de un atractivo similar al que tienen las viviendas exteriores, teniendo en cuenta que estas tendrán un bloque enfrentado a aproximadamente 8,00 metros.

Como se ve en el plano donde se refleja la solución propuesta, el fondo que ocupa el edificio se corresponde con el testero del edificio colindante del número 11 de la calle Hermanos Machado, quedando el volumen propuesto encajado con lo existente.

Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos:

| | PLANEAMIENTO | PROYECTO |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| PARCELACIÓN | 125,00 m2 | 368,00 m2 |
| OCUPACIÓN | 224,00 m2 (1) | 273,00 m2 |
| USO DEL SUELO | Residencial Multifamiliar | Residencial Multifamiliar |
| EDIFICABILIDAD | 806,40 m2 (2) | 806,40 m2 |
| ALTURA | III + BC | III + BC |
| TIPOLOGÍA | Cerrada y adosada | Cerrada y adosada |

PINTO,

El promotor,
Inmobiliaria Egado, S.L (B-28917102)


El arquitecto,
María Castro Díaz, col 18602
(Egado Arquitectura SLP, col 70733)

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| DOCUMENTO Documento por defecto: 08.02 ESTUDIO_DE_DETALLE_HERMANOS_MACHADO_9_.pdf | IDENTIFICADORES Número de la anotación: 13782, Fecha de entrada: 06/06/2024 12:35:00 | |
| OTROS DATOS Código para validación: RQ117-D0TDD-01FLO Página 27 de 34 | FIRMAS | ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA |



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, 9 PINTO (MADRID)

INDICE DE PLANOS

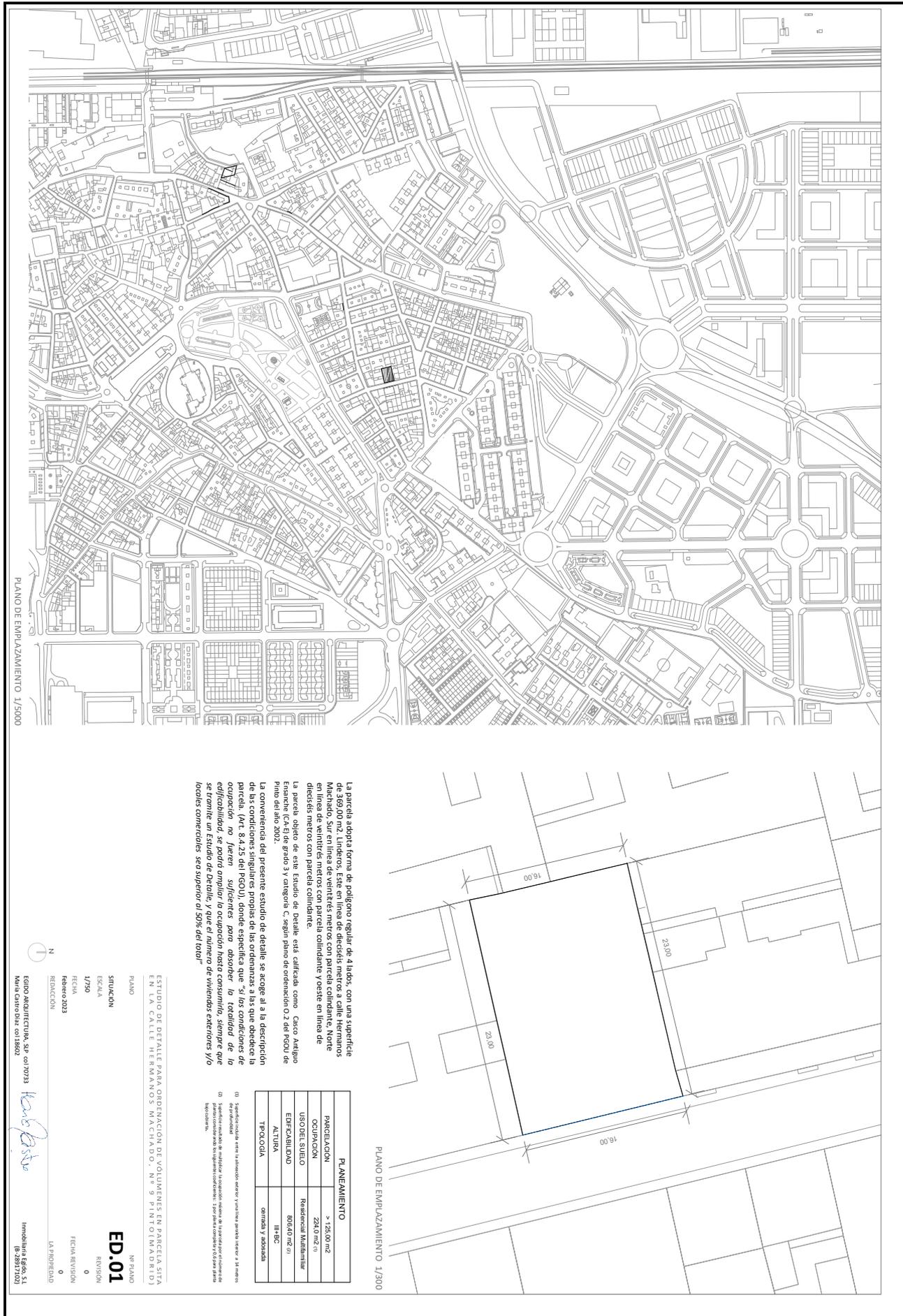
- ED-01_ Situación.
- ED-02_ Edificabilidad y ocupación del Planeamiento Vigente.
- ED-03_ Ocupación nueva propuesta.
- ED-04_ Definición volumétrica nueva propuesta. Plantas
- ED-05_ Definición volumétrica nueva propuesta. Secciones

EGIDO ARQUITECTURA SLP. C/BUENAVISTA 4 Y 6 28320 PINTO (MADRID) NIF. B-81 938094

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4661BA7235D79833C6B66215C15F9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pinto.es/portal/validacionDatos>. Firmado por: 1 C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02389PUESTO 1/36632/3009222090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146, R01017-D0TDD-01FLO, 08510662ADB4261, BA725D79833CB8656215C15F8), generada con la aplicación informática Firmados. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.gob.es/portal/validarDoc> o mediante el código de verificación de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.gob.es/portal/validarDoc>. Datos de la firma electrónica: C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO, SL, CN=2.5.4.7-VALES-828937102-CN-053470637-MANUEL CASTRO (R: 828937102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER-IDCES-053470637, Description=Ref:AEAT/AEA102288PUESTO 136932300302022090814 (CN=AC-Representación, O=U-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



La parcela adopta forma de polígono regular de 4 lados, con una superficie de 239,04 m². Linderos, este en línea de dieciséis metros al calle Hermanos Machado, sur en línea de veintidós metros con parcela colindante y oeste en línea de dieciséis metros con parcela colindante.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle está calificada como: Cercos Artificios Finales (Código grado 3) categoría C, según plano de ordenación O 2 del PCOU de mayo del año 2002.

La consecuencia del presente estudio de detalle, se acoge al a la descripción de las condiciones siguientes propias de las ordenanzas a las que obedece la parcela (Art. 8.4.25 del PCOU), donde especifica que: "Si las condiciones de edificabilidad, se podrá ampliar la ocupación hasta consumir, 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"

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, N.º 9 PLAN O (PLAN DTA)

EGIDO ARQUITECTURA, SLP con 70733
MANUEL CASTRO (R: 828937102)

IMPLANTACION
1/300

FECHA: febrero 2023

REVISION: 0

LA PROPIEDAD

ED.01

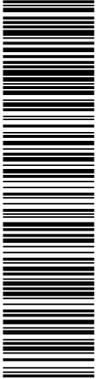
REVISION: 0

FECHA REVISION: 0

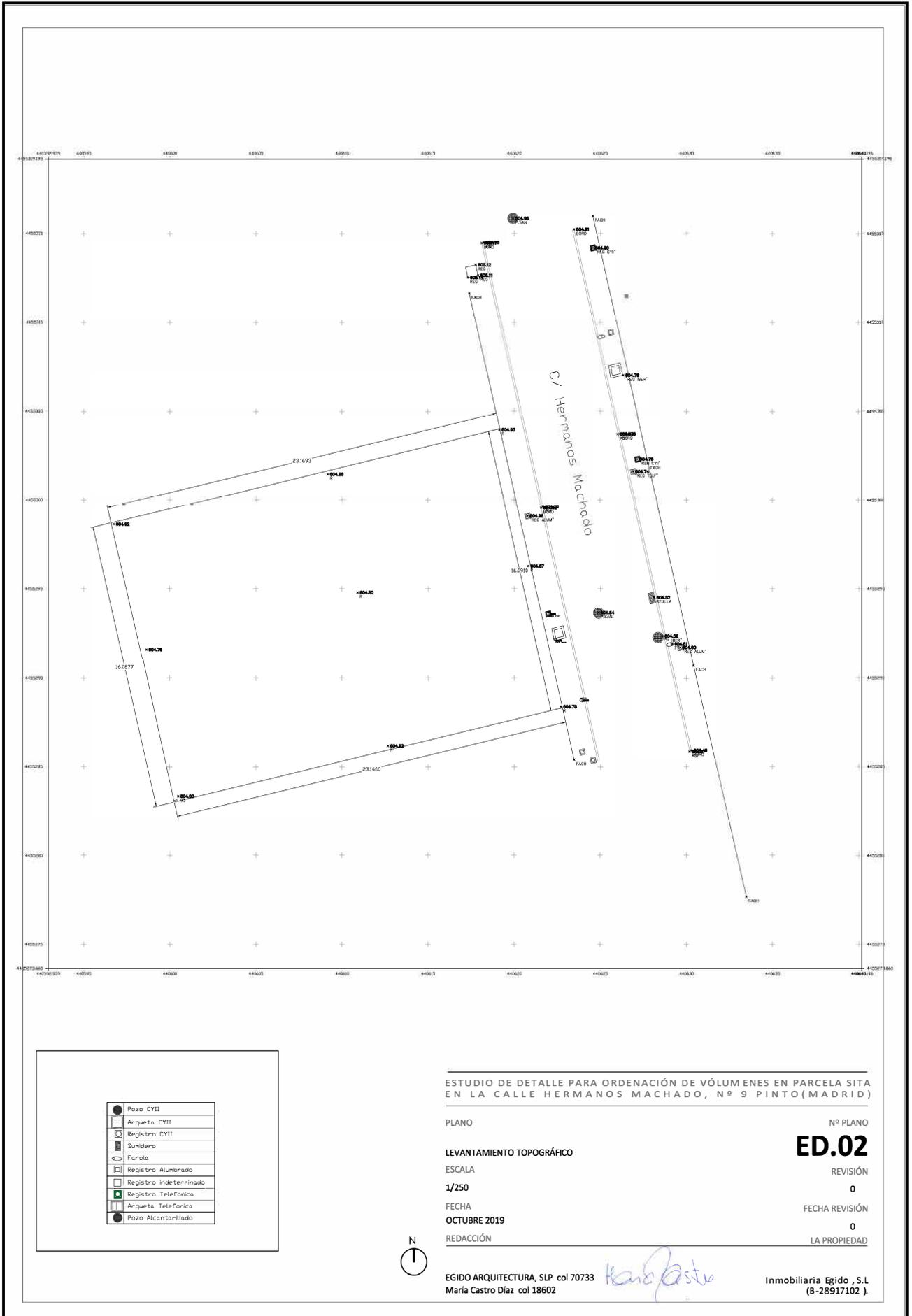
IMMOBILIARIA EGIDO, SL
(R: 828937102)

| PLANEAMIENTO | |
|---------------|---------------------------|
| PARCELA | > 125,00 m ² |
| OCCUPACION | 224,0 m ² (1) |
| USO DEL SUELO | Residencial Mediamente |
| ENFACHILLADO | 605,40 m ² (2) |
| ALTURA | 11-12C |
| TIPOLOGIA | cerrada y aislada |

(1) Superficie máxima en la terminación superior y/o en la planta superior a 24 metros.
(2) Superficie máxima de superficie de ocupación máxima en la parcela por el número de plantas construyéndose. Incluye superficies de terrazas, porches, etc. (ver artículo 10.1 del PCOU).



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D79833C6B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sedelectronica.gob.es/portal/verificadorDatosFirmados>. Firmado por: 1. C-ES, C=INMOBILIARIA EGIDO SL, OID.2.5.4.197-VATES:B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT022891PUESTO 1/36932/30092022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



| | |
|--|------------------------|
| | Pozo CYII |
| | Arqueta CYII |
| | Registro CYII |
| | Sumidero |
| | Fanola |
| | Registro Aluminado |
| | Registro indeterminado |
| | Registro Telefonica |
| | Arqueta Telefonica |
| | Pozo Alicantarillado |

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 9 PINTO (MADRID)

PLANO

Nº PLANO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ED.02

ESCALA

REVISIÓN

1/250

0

FECHA

FECHA REVISIÓN

OCTUBRE 2019

0

REDACCIÓN

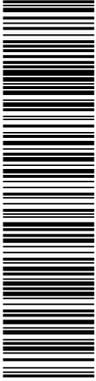
LA PROPIEDAD



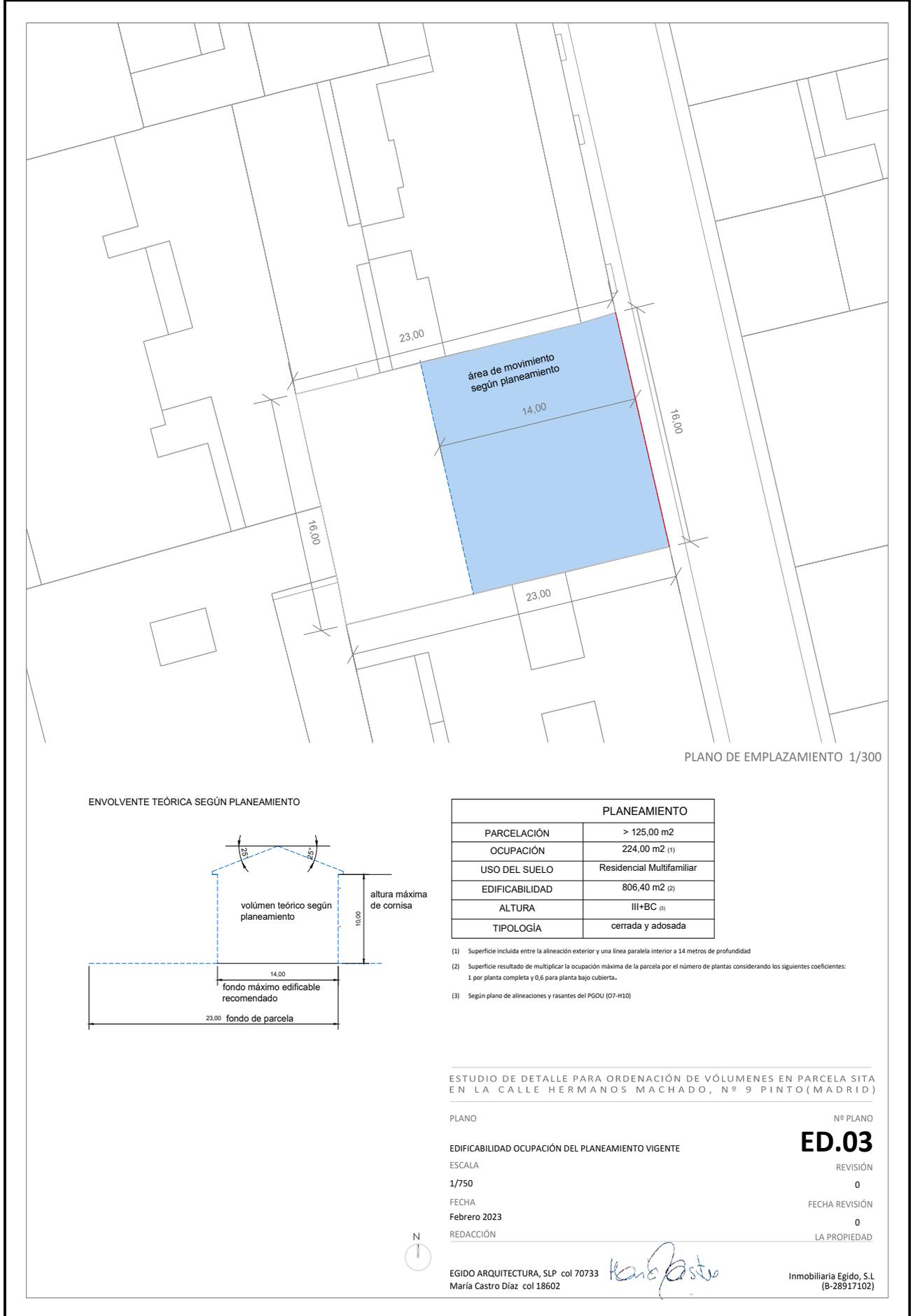
EGIDO ARQUITECTURA, SLP col 70733
María Castro Díaz col 18602

Manuel Castro

Inmobiliaria Egido, S.L
(B-28917102)

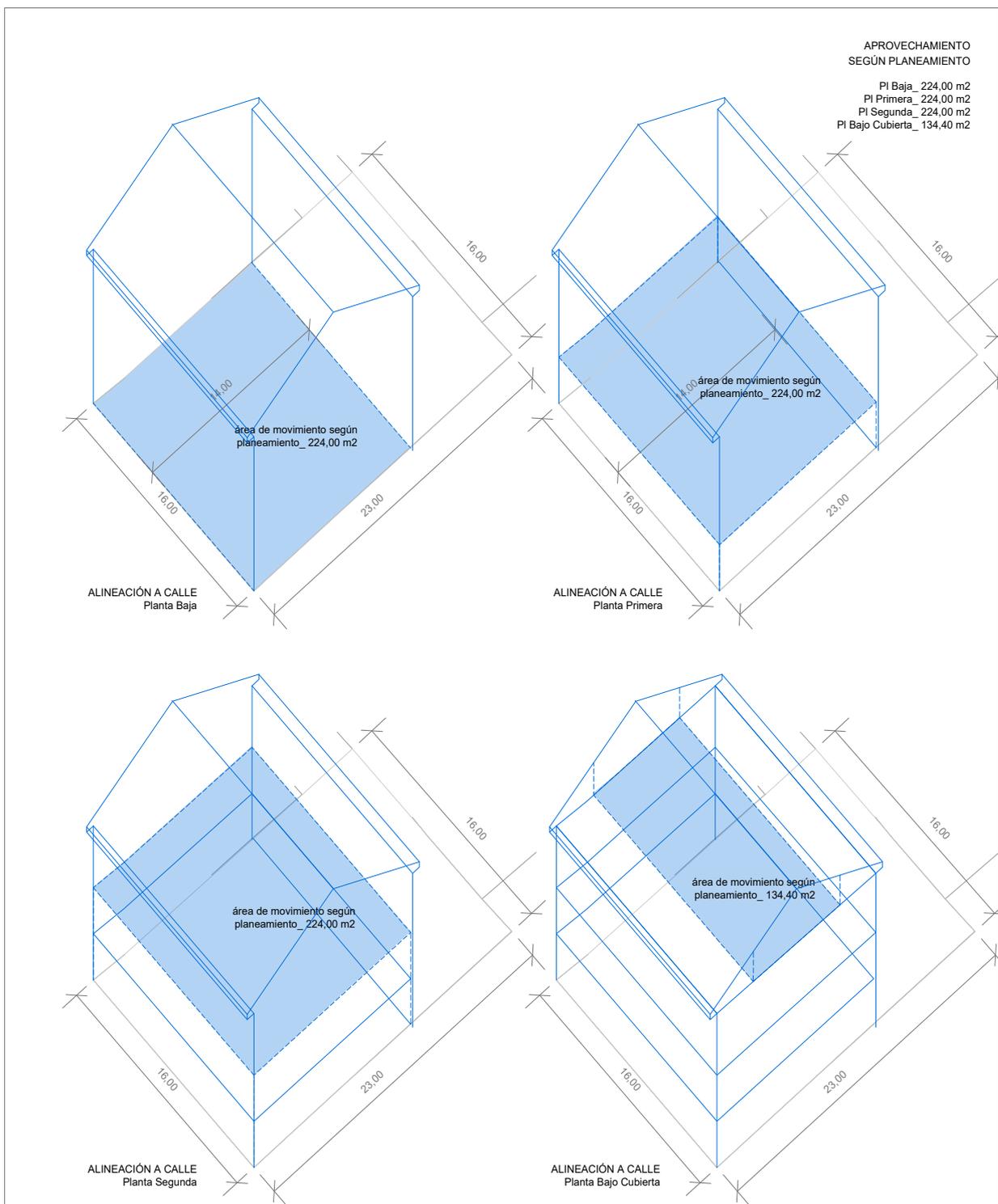


Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D79833C8B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pnta/Ciudadano/portal/verificarDocumentoFirmado>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO, S.L., OID.2.5.4.97.VATES:B28917102, CN=05347063T MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Descripción=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1/36632/3009222090814 (CN=AC Representación, OLU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C8B656215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pnta/ciudadanoportal/verificarDocumentoFirmado>. Firmado por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN:05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT0238PUESTO 1369323005202090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



La definición del volumen teórico que indica el PGOU, no nos permitiría agotar la edificabilidad al tener que descontar huecos de patios e instalaciones, por lo que se propone un nuevo área de movimiento que ya tenga en cuenta estos aspectos, para poder agotar la edificabilidad que dispone el solar.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 9 PINTO (MADRID)

PLANO

Nº PLANO

EDIFICABILIDAD OCUPACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

ED.04

ESCALA

REVISIÓN

1/750

0

FECHA

FECHA REVISIÓN

Febrero 2023

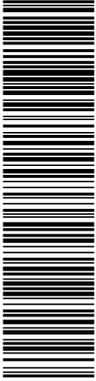
0

REDACCIÓN

LA PROPIEDAD

EGIDO ARQUITECTURA, SLP col 70733
María Castro Díaz col 18602

Inmobiliaria Egido, S.L
(B-28917102)



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146, R0117-D0TDD-01FLO, 9510662AD6461BA723D579833C6B66215C15F9), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sede.gob.es/portal/verificafirma. Datos de Firmadoc por: 1. C=ES, O=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97-VATES-B28917102-CN=053470637-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES-053470637, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1366932300922090814 (CN=AC Representación, O=U-GERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

ENVOLVENTE TEÓRICA PROPUESTA

ENVOLVENTE TEÓRICA SUPERPOSICIÓN

PLANO DE EMPLAZAMIENTO 1/300

| | PLANEAMIENTO | PROYECTO |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| PARCELACIÓN | > 125,00 m ² | 368,00 m ² |
| OCUPACIÓN | 224,00 m ² (1) | 273,00 m ² |
| USO DEL SUELO | Residencial Multifamiliar | Residencial Multifamiliar |
| EDIFICABILIDAD | 806,40 m ² (2) | 806,40 m ² (2) |
| ALTURA | III+BC (3) | III+BC (3) |
| TIPOLOGÍA | cerrada y adosada | cerrada y adosada |

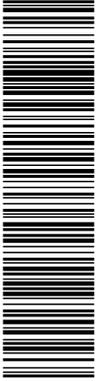
(1) Superficie incluida entre la alineación exterior y una línea paralela interior a 14 metros de profundidad.
 (2) Superficie resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas considerando los siguientes coeficientes: 1 por planta completa y 0,6 para planta bajo cubierta.
 (3) Según plano de alineaciones y rasantes del PGOU (07-H10)

— SEGÚN PLANEAMIENTO
 — SEGÚN PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 9 PINTO (MADRID)

PLANO Nº PLANO
ED.05
 OCUPACIÓN NUEVA PROPUESTA
 ESCALA REVISIÓN
 1/750 0
 FECHA FECHA REVISIÓN
 Febrero 2023 0
 REDACCIÓN LA PROPIEDAD

EGIDO ARQUITECTURA, SLP col 70733 *Mano Castro*
 María Castro Díaz col 18602
 Inmobiliaria Egido, S.L (B-28917102)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538116, R0117-D0TDD-01FLO, 0510662ADB4261BA7235D79833C8B656215C15F8), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sede.pnta/Ciudadano/portal/verificarDatos>. Firmado por: 1. C-ES, C=INMOBILIARIA EGIDO S.L., OID.2.5.4.97.VATES:B28917102, CN=05347063T MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT02288PUESTO 1366932300922090814 (CN=AC Representación, OLU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.

APROVECHAMIENTO
SEGÚN Estudio Detalle
PI Baja_ 256,00 m2
PI Primera_ 249,50 m2
PI Segunda_ 249,50 m2
PI Bajo Cubierta_ 116,00 m2

ALINEACIÓN A CALLE
Planta Baja
área de movimiento según ED_ 256,00 m2

ALINEACIÓN A CALLE
Planta Baja
área de movimiento según ED_ 249,90 m2

ALINEACIÓN A CALLE
Planta Baja
área de movimiento según ED_ 249,90 m2

ALINEACIÓN A CALLE
Planta Baja
área de movimiento según ED_ 116,00 m2

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 9 PINTO (MADRID)

PLANO Nº PLANO
ED.06

DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA NUEVA PROUESTA_ PLANTAS

ESCALA REVISIÓN
1/750 0

FECHA FECHA REVISIÓN
Febrero 2023 0

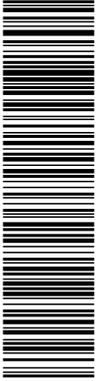
REDACCIÓN LA PROPIEDAD

Se define el nuevo área de movimiento teniendo en cuenta las condiciones de medianera con lo existente, y por otro lado los patios interiores de luz y ventilación que se deberán tener en cuenta a la hora de proyectar el edificio, para hacer que las viviendas ganen en calidad, de esta manera se podrá consumir la totalidad de la edificabilidad que tiene el solar.

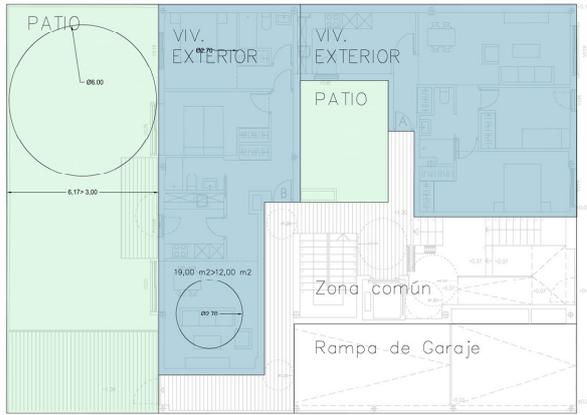
N

EGIDO ARQUITECTURA, SLP col 70733
María Castro Díaz col 18602

Inmobiliaria Egido, S.L
(B-28917102).



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 4538146 R0117-D0TDD-01FLO 0510662ADB4261 BA7235D79833C8B66215C15F8) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. 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/verificarDatos> Firmado por: 1. C-ES. C=IN/MQ/BLARIA EGIDO S.L. OID.2.5.4.97-VATES:B28917102-CN=05347063T-MANUEL CASTRO (R: B28917102), SN=CASTRO SANNERO, G=MANUEL, SERIALNUMBER=IDCES:05347063T, Description=Ref:AEAT/AEAT022090814 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/06/2024 11:33:38.



ESQUEMAS DE VIVIENDA POR PLANTA PROPUESTO

Planta baja_ 2 viviendas, 2 exteriores

Planta primera y segunda_ 4 viviendas, 4 exteriores

Planta bajo cubierta_ 2 viviendas, 2 exteriores

TOTAL 13 VIVIENDAS, de las cuales el 100% tienen carácter de exteriores según artículo 6.4.1 del PGOU 6 son interiores y 7 exteriores, siendo mayor del 50% del total de las mismas exteriores y dando cumplimiento al art 6.4.1.de las Normas Urbanísticas.

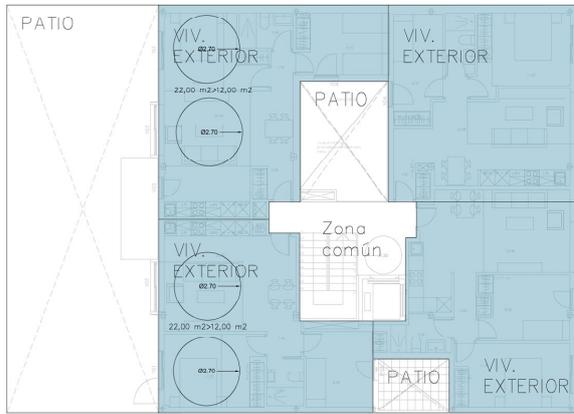
6.4.1 condiciones generales de los usos residenciales

- Condiciones para que se considere vivienda exterior.

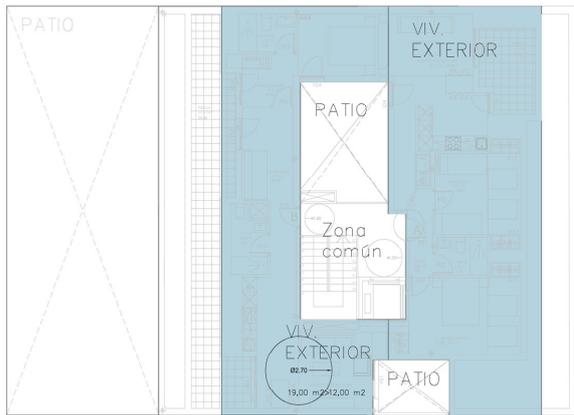
Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m² y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

8.4.25. Condiciones singulares.

Si las condiciones de ocupación no fueren 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.



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA BAJO CUBIERTA

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PARCELA SITA EN LA CALLE HERMANOS MACHADO, Nº 9 PINTO (MADRID)

| PLANO | Nº PLANO |
|-------------------------|----------------|
| PROPUESTA NO VINCULANTE | ED.07 |
| ESCALA | REVISIÓN |
| 1/750 | 0 |
| FECHA | FECHA REVISIÓN |
| FEBRERO 2023 | 0 |
| REDACCIÓN | LA PROPIEDAD |



EGIDO ARQUITECTURA, SLP col 70733
María Castro Díaz col 18602

Mano de firma

COMPañIA URBANIZADORA DE PINTO S.L.