

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 1 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE52A627149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

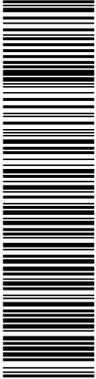
PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOBRE SOLAR SITUADO EN LA CALLE REPUBLICA ARGENTINA Nº4 DE PINTO, (MADRID)

JULIO 2022

AUTOR DEL ENCARGO: DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ
AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE: LUIS OLIVEROS SASTRE COL. COAM NUM.7.416

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 2 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703-UTP2L-ZX6Y3-C2AAI-E99A17417C72FE523A6273149815ACCCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

memoria

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR**

SITUACIÓN: **CALLE REPUBLICA ARGENTINA Nº4, PINTO (MADRID)**

PROPIEDAD: **DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ**

ARQUITECTO: **D. LUIS OLIVEROS SASTRE**

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 : 00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 3 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

ÍNDICE

0. PRELIMINARES

1. MEMORIA DE INFORMACION

- 1.1 OBJETO
- 1.2 AGENTES
 - Autores del encargo
 - Arquitecto autor del Plan Especial
- 1.3 DELIMITACION DEL AMBITO
 - Datos del solar y del entorno
- 1.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - Condicionantes de partida y antecedentes
- 1.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SOLAR OBJETO DE ACTUACION
- 1.6 JUSTIFICACION CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

2. MEMORIA DE ORDENACION

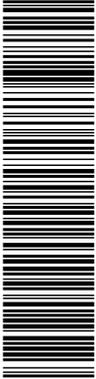
- 2.1 ORDENACION VIGENTE Y ORDENACION PROPUESTA (COMPARATIVA)
 - 2.1.1 CONDICIONANTES URBANISTICOS DEL PGOU.
 - 2.1.2 CALCULOS PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICABILIDAD Y OCUPACION SEGÚN EL P.G.O.U (Art. 8.4.14)
 - 2.1.3 COMPARATIVA DE ORDENACION DE VOLUMENES APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA PARCELA SEGÚN P.G.O.U Y SEGÚN PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL
 - 2.1.4 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROOPUESTA

- 3. RESUMEN COMPARATIVO DE LA PROPUESTA.
- 4. ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO (Art. 26.3 Ley 40/2015 y Art. 3 RD 931/2017)
- 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (Art. 26.3 Ley 40/2015 y Art. 3 RD 931/2017)

DOCUMENTOS ANEXOS:
PLANOS VIGENTES Y MODIFICADOS
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO
RESUMEN EJECUTIVO (Art. 56 bis de la Ley 9/2001)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE52A627149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 4 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

0. PRELIMINARES

0.1 El presente documento y el resto de documentos que componen el Plan Especial, 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 Plan Especial, la presente documentación y el resto de documentos que lo componen, no pueden ser editados, o modificados de ninguna forma.

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 5 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703.UTP2L-ZX6Y3-C2AAI-E99A17417C79FE523A6273149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gtyo/pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

1. MEMORIA DE INFORMACION

1.1 OBJETO

Objeto del proyecto y nivel de trabajo encargado

En la actualidad, tras finalizarse la construcción de las promociones que ocupan las últimas parcelas que quedaban libres dentro del último desarrollo urbanístico para suelo residencial llevado a cabo en el municipio de Pinto en el Plan Parcial del Sector 8 "La Tenería II", y no habiéndose iniciado aún lo que será el futuro desarrollo del municipio sobre los terrenos que ocupan el ámbito Sur 9 conocido como "PUNCTUM MILLENIUM", se queda limitado el crecimiento y el desarrollo urbanístico del municipio de Pinto. Es por ello, que parece el momento idóneo para volcar el esfuerzo en consolidar y renovar aquellos solares y edificios del casco urbano que a día de hoy permanecen vacíos a la espera de invertir en ellos para su renovación y/o demolición en el caso de las viejas edificaciones, para en su lugar, construir edificios adaptados a las necesidades y exigencias actuales. En definitiva, rehabilitar y consolidar el casco urbano.

El objeto de este trabajo es la redacción de un PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA para el solar situado en calle República Argentina nº4 de Pinto (Madrid) con el fin de adecuar la posición de la futura edificación dentro del solar, definiendo un área de movimiento que le permita adosarse a los testeros de los edificios colindantes, orientar las fachadas interiores hacia un patio interior que comunique con el espacio libre ocupado por el jardín protegido situado en la finca del nº6 de la calle República Argentina y agotar la edificabilidad del solar definida por el artículo 8.4.14 del P.G.O.U.

En la actualidad, sobre dicho solar situado en suelo urbano, se ubica un edificio de una sola planta que alberga una vivienda unifamiliar. Es intención de la Propiedad demoler dicho inmueble para promover en su lugar un edificio de viviendas que cumpla con los parámetros establecidos por este Plan Especial de Mejora Urbana.

1.2 AGENTES

Autor del encargo y propiedad

Dña. Piedad Delgado Muñiz con N.I.F.: 719811-A, y con domicilio social en Plaza Juana de Coello nº1, escalera A 1ºA. 28320 Pinto (Madrid)

Arquitecto autor del Plan Especial

D. Luís Oliveros Sastre, colegiado C.O.A.M. Nº 7.416; con domicilio profesional en C/ San Marcos, 3 -Local- 28320 Pinto (Madrid)

1.3 DELIMITACION DEL AMBITO

Datos del solar y del entorno

Situación: Calle República Argentina nº4 de Pinto (Madrid).

Referencia Catastral: **0450311VK4505S**

Geometría y Linderos:

El solar objeto de este Plan Especial tiene forma irregular y linda:

- Al Norte y al Este, linda con finca urbana con el nº6 de la calle República Argentina.
- Al Oeste, linda con la calle República Argentina.
- Al Sur, linda con las fincas urbanas nº2 de la calle República Argentina y con el nº12 y nº14 de la calle Eulogio Moya Muñoz.

Superficie: La superficie del solar medida según el plano topográfico (ver plano nº2 EMPLAZAMIENTO. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y GEOMETRIA) es de **285,82m²**.

Topografía: El solar cuenta con una topografía bastante llana.

1.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad, sobre dicho solar situado sobre suelo urbano, se ubica un edificio de una sola planta que alberga una vivienda unifamiliar por lo que cuenta con todas las infraestructuras básicas y servicios urbanos.

1.5 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL SOLAR OBJETO DE ACTUACION PLANEAMIENTO URBANISTICO DE APLICACION

El planeamiento vigente sobre el solar de suelo urbano objeto de este Plan Especial 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

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 6 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE523A6273149815ACCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gtyo/pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022

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:

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-Protegido).

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 afectado por el Plan Especial de Mejora Urbana, tiene una superficie de **285,82m²**

Según el plano de Clasificación del PGOU, **el solar se ve afectado por la Categoría B (Casco Antiguo-Protegido)**

Por tener el solar una superficie mayor de 200m² y menor de 400m² se considera dentro del GRADO 3.

1.6 JUSTIFICACION CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA:

Condicionantes de partida y antecedentes

Se recibe por parte de la Propiedad como encargo, la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana, para el solar situado en el nº4 de la calle República Argentina de Pinto (Madrid) con el fin de definir un área de movimiento para la futura edificación que le permita: **1-** adosarse a los testeros de los edificios colindantes y abrir vistas hacia el espacio libre ocupado por el jardín protegido situado en la finca del nº6 de la calle República Argentina y **2-** agotar la edificabilidad del solar definida por el artículo 8.4.14 del P.G.O.U..

En la actualidad, sobre dicho solar situado en suelo urbano, se ubica un edificio de una sola planta que alberga una vivienda unifamiliar. Es intención de la Propiedad demoler dicho inmueble para promover en su lugar un edificio de viviendas.

(1) El solar está rodeado por las medianeras y los testeros de los edificios colindantes (uno de ellos de gran altura) en todos sus lados excepto uno, el medianero con la finca situada en el N°6 de la calle República Argentina en la cual hay que destacar la existencia de un jardín protegido perteneciente al Catálogo de Bienes a Proteger del P.G.O.U. de Pinto.

JARDIN PROTEGIDO



SOLAR

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20:00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 7 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE523A627149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022



Testeros y medianerías de edificios colindantes

(2) Para promover en el futuro un edificio de viviendas, cumpliendo con el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, resulta primordial, modificar el parámetro de OCUPACION reflejado dentro de la Ordenanza de aplicación, ya que el actual parámetro, hace inviable el aprovechamiento definido sobre el solar y limita el desarrollo de la futura edificación tal y como demostraremos más adelante.

Atendiendo a lo especificado por el P.G.O.U. en su artículo 8.4.25, en el que establece para un solar situado dentro de la ordenanza de Casco en categoría C 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", considerando la incoherencia que existe en el actual P.G.O.U. dentro de su artículo 8.4.14 *Condiciones de aprovechamiento*, entre los métodos de cálculo de la superficie total edificable y de la ocupación máxima permitida, los cuales no permiten un aprovechamiento del solar tal y como se refleja en el resultado de esos mismos cálculos (en los que la ocupación permitida es muy baja y hace imposible poder agotar la edificabilidad asignada al solar), parece adecuado corregir dicha incoherencia, y en base a lo ya permitido por el PGOU para los solares pertenecientes a la ordenanza de Casco en su categoría C a través del artículo 8.4.25, ampliar el parámetro de la OCUPACIÓN recurriendo en este caso al artículo 50 de la Ley 9/2001 mediante un Plan Especial de Mejora Urbana.

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1 ORDENACION VIGENTE Y ORDENACION PROPUESTA (COMPARATIVA)

2.1.1 CONDICIONANTES URBANISTICOS DEL PGOU.

Estado actual según Revisión del PGOU.

Según el plano de Clasificación del PGOU, el solar se ve afectado por la Categoría B (Casco Antiguo-Protegido) Por la superficie del solar mayor de 200m² y menor de 400m² se considera dentro del GRADO 3.

CATEGORIA B (Casco Antiguo Protegido):

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.

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 8 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C727FE523A6273143815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022

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 P.G.O.U:**

Condiciones singulares. Según artículos. 8.4.14.1 y 8.4.21 del P.G.O.U.

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 P.G.O.U.

Relación de ámbitos especiales de Interés Ambiental. Según artículo 8.4.22 del P.G.O.U.

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra en los Ámbitos Especiales Protegidos 4 y 5 según el plano de Catálogo 08

Determinaciones específicas de todos los ámbitos especiales. Según artículo 8.4.23

2.1.2 CALCULOS PARAMETROS URBANISTICOS EDIFICABILIDAD Y OCUPACION SEGUN EL P.G.O.U. (ARTICULO 8.4.14)

1. CALCULO EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA POR EL P.G.O.U. Según se establece en el PGOU.(VER ESQUEMA "EDIFICABILIDAD DEL SOLAR" EN PLANO 03):

- a- Para el área 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.

La Opción 2 sale como la más favorable a la hora de calcular la edificabilidad. De esta manera se obtiene:

$$\text{EDIFICABILIDAD CAT.B} = (2,5\text{m}^2/\text{m}^2 \times 192,22\text{m}^2) + (1,7\text{m}^2/\text{m}^2 \times 93,60\text{m}^2) = 480,55\text{m}^2 + 159,12\text{m}^2 = 639,67\text{m}^2$$

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA POR EL PGOU PARA EL SOLAR = 639,67m²

2.CALCULO OCUPACION MAXIMA PERMITIDA POR EL PGOU. Según se establece en el PGOU.(VER ESQUEMA "OCUPACION MAXIMA PERMITIDA" EN PLANO 03 DEL PLAN ESPECIAL):

- a- Para el área perteneciente a la Ordenanza CA.P (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 3- **0,40xS + 70m²**, siendo S la superficie de la parcela.

$$\text{OCUPACION MAXIMA CAT.B} = (0,40 \times 285,82\text{m}^2 + 70\text{m}^2) = 184,33\text{m}^2$$

OCUPACION MAXIMA PERMITIDA POR EL PGOU PARA EL SOLAR = 184,33m²



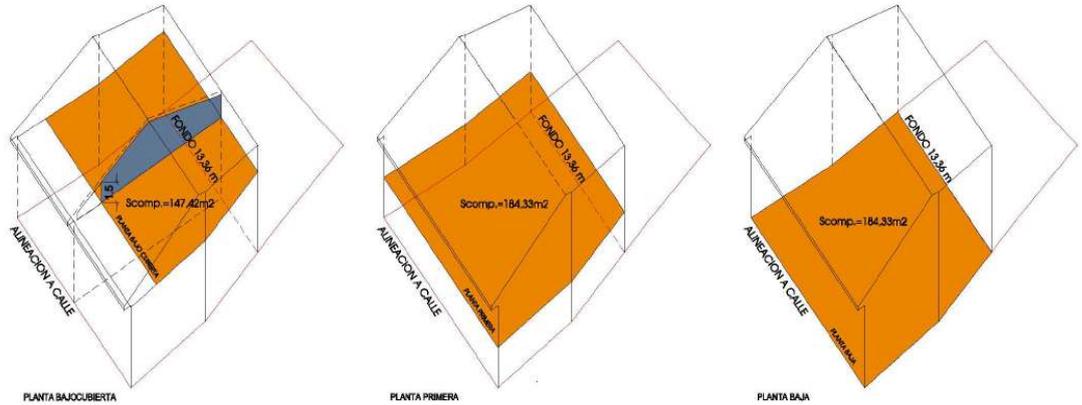
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C79FE523A6273149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gdyo/pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022

2.1.3 COMPARATIVA DE ORDENACION DE VOLUMENES APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA PARCELA. SEGUN P.G.O.U. Y SEGUN PROPUESTA PLAN ESPECIAL.
(VER ESQUEMAS EN PLANO 05)
OPCION 1 -SOLIDO CAPAZ AJUSTADO A LA OCUPACION MAXIMA PERMITIDA POR EL PGOU-

OPCION 1:
VOLUMETRIA AJUSTADA A OCUPACION SEGUN P.G.O.U.



APROVECHAMIENTO MAXIMO OPCION 1:

PLANTA BAJOCUBIERTA	147,42 m ²
PLANTA PRIMERA	184,33 m ²
PLANTA BAJA	184,33 m ²
TOTAL	516,08 m² < 639,67m² (EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA PGOU m²)

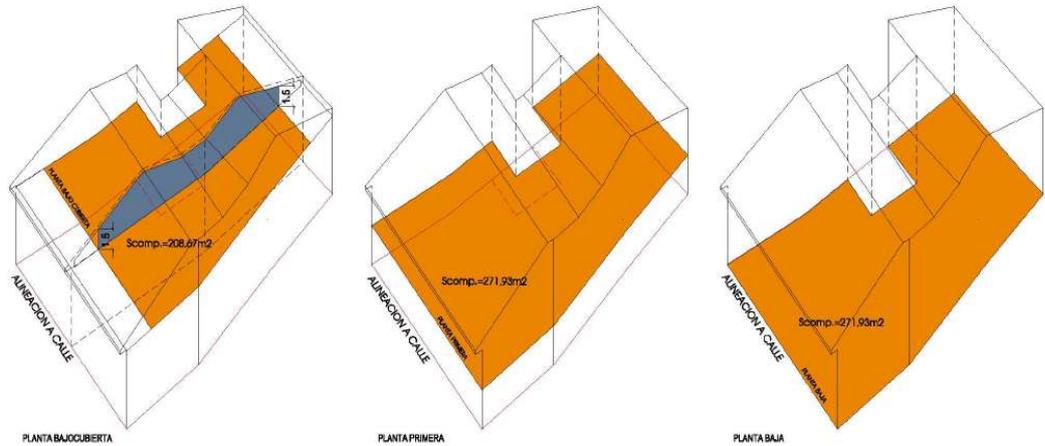
NO me permite agotar la edificabilidad máxima permitida

El máximo aprovechamiento del solar según el sólido capaz ajustado a la ocupación máxima y alturas permitidas por el PGOU es de $516,08m^2 < < 639,67m^2$

En la opción 1 vemos que el aprovechamiento máximo del sólido capaz ajustado al parámetro de máxima ocupación y alturas permitidas por el PGOU, se queda muy por debajo de agotar la edificabilidad permitida.

OPCION 2 -SOLIDO CAPAZ AJUSTADO AL AREA DE MOVIMIENTO DEFINIDO POR EL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA-

OPCION 2:
VOLUMETRIA SEGUN AREA DE MOVIMIENTO PROPUESTA



APROVECHAMIENTO MAXIMO OPCION 2:

PLANTA BAJOCUBIERTA	195,30 m ²
PLANTA PRIMERA	192,22 m ²
PLANTA BAJA	192,22 m ²
TOTAL	752,53 m² > 639,67 m² (EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA PGOU)

Si me permite agotar la edificabilidad máxima permitida

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 10 de 32	FIRMAS	



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

El máximo aprovechamiento del solar según un sólido capaz resultado de ocupar el área de movimiento definido por el Plan Especial y con las alturas permitidas por el P.G.O.U. es de 752,53m² > > > 639,67m²

En la opción 2 vemos como con la definición de ese nuevo área de movimiento **Si** se permitiría agotar la edificabilidad máxima asignada por el P.G.O.U.

2.1.4 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

2.1.4.1 DEFINICION AREA DE MOVIMIENTO.

Para la definición del área de movimiento, se propone una teórica ordenación del volumen de la futura edificación dentro del solar en un área definida por la alineación oficial con la calle República Argentina y un patio interior orientado hacia el jardín protegido que cumpla con las dimensiones establecidas por el PGOU de Pinto.

La presencia en el fondo del solar de un testero ciego y de gran altura perteneciente al edificio situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina, de la medianera del edificio existente en la finca colindante del N°2 de la misma calle y de las traseras del edificio situado en el N°12 de la calle Eulogio Moya Muñoz, hace lógico que la propuesta de este Plan Especial sea orientar el patio mirando hacia la zona del jardín protegido situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina para adosar la futura edificación a los testeros y medianeras colindantes con el fin de ocultarlas en la medida de lo posible y no abrir vistas hacia ellas.

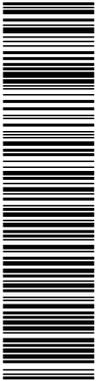
Por ello, se establece un patio medianero a la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina cuyas dimensiones y geometría además de comunicar las fachadas interiores de una futura edificación al espacio libre ocupado por el jardín protegido que se sitúa en la finca vecina cumplen lo establecido por el artículo 5.6.5 del PGOU:



Según la ordenación de volúmenes objeto del Plan Especial (ver plano 05), tenemos que el patio debe cumplir en su lado corto, para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal ciego), con una dimensión mayor o igual a 0,32H siempre mayor de 3 metros; y en su lado largo para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal con huecos) de 0,40H

SUPERFICIE MINIMA DE PATIO s/PROPUESTA PLAN ESPECIAL=13,89m²
SUPERFICIE MAXIMA DEL SOLAR OCUPADA POR EL AREA DE MOVIMIENTO=271,93m²

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 11 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS

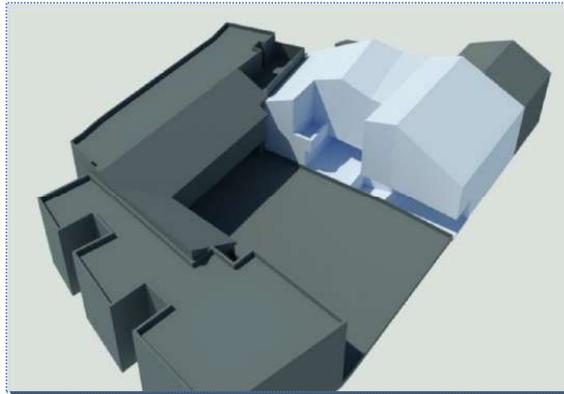


MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022

Además, la superficie máxima de ocupación propuesta, permitirá tener una cierta libertad en el momento de proyectar la futura edificación, puesto que la limitación del parámetro de edificabilidad establecido por el P.G.O.U. (que en ningún caso se podrá superar) hará que la futura solución arquitectónica se dirija a aumentar las dimensiones del patio mínimo propuesto por el Plan Especial en aras de mejorar la iluminación, ventilación y las vistas de las viviendas que den a dicho patio, permitiéndose con ello la posibilidad de hacer viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales, al igual que se establece para la ordenanza del Casco Antiguo Ensanche en su artículo 8.4.25.
VER PLANOS 04 y 06 DEL PLAN ESPECIAL.



EJEMPLO DE VOLUMEN EDIFICACION SOBRE PARAMETROS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL

3. RESUMEN COMPARATIVO DE LA PROPUESTA

PARAMETROS URBANISTICOS	s/PGOU de PINTO	s/PLAN ESPECIALMEJORA URBANA
Uso principal (Art. 8.4.15 Categoría B)	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
Edificabilidad	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 2,5m ² /m ² en la superficie comprendida en la franja de 14 metros colindante con la línea de fachada, y 1,7m ² /m ² en el resto. 639,67m ²	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 2,5m ² /m ² en la superficie comprendida en la franja de 14 metros colindante con la línea de fachada, y 1,7m ² /m ² en el resto. 639,67m ²
Ocupación Máxima (Art. 8.4.14 Categoría B)	(Art. 8.4.14 Categoría B) GRADO 3- 0,40xS+70m ² , siendo S la superficie de la parcela. 184,33m ²	OCUPACION MAXIMA S/ EL AREA DE MOVIMIENTO. 271,93 m ²
Altura	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m
Viviendas interiores		Se permitirán viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 12 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SOLAR situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

4. ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO (Art. 26.3 Ley 40/2015 y Art. 3 RD 931/2017)

Impacto por razón de género

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del presente Plan Especial a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto **NULO**.

Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género

No conteniendo el presente Plan Especial disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

Impacto sobre la infancia y la adolescencia

No conteniendo el presente Plan Especial disposiciones referidas a la infancia y la adolescencia, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas en materia de infancia y adolescencia, contenidas en la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la infancia y la adolescencia, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

Accesibilidad

El presente Plan Especial no modifica las condiciones de accesibilidad urbana existentes sobre el solar objeto del mismo, teniendo, por tanto, un impacto **NULO**.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (Art. 24.4 y Art. 7.1 RDL 7/2015

La propuesta de ordenación presentada por este Plan Especial de Mejora Urbana no tiene impacto en las Haciendas Públicas afectadas, ya que no supone implantación ni mantenimiento de nuevas infraestructuras, cumpliendo así con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Pinto (Madrid), julio de 2022

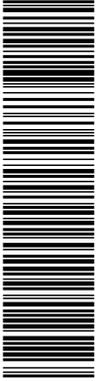
La Propiedad

Dña. Piedad Delgado Muñiz

El Arquitecto

D. Luís Oliveros Sastre

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 13 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE52A6273143815ACCCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>



PLANOS VIGENTES Y MODIFICADOS

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR**

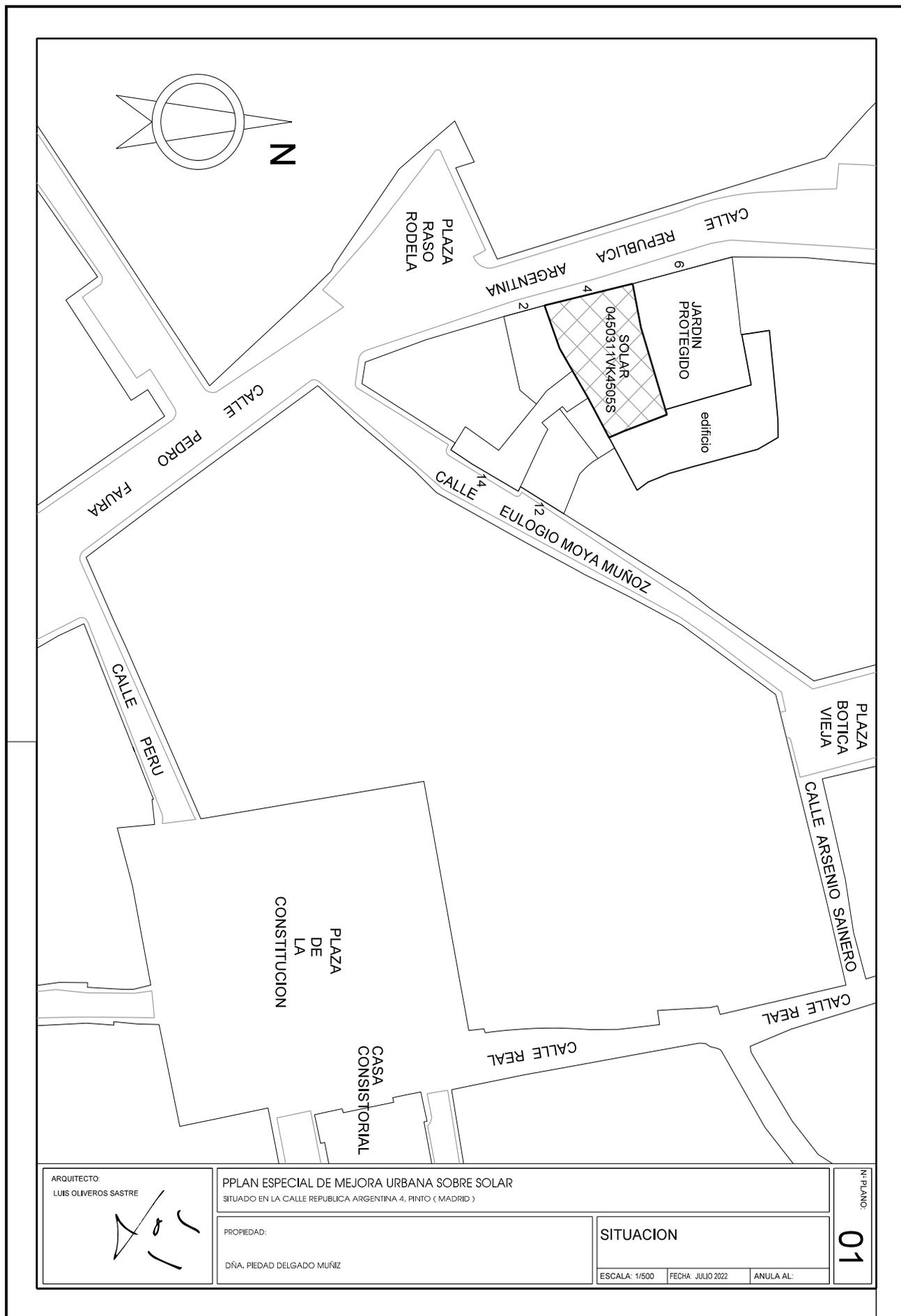
SITUACIÓN: **CALLE REPUBLICA ARGENTINA Nº4, PINTO (MADRID)**

PROPIEDAD: **DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ**

ARQUITECTO: **D.LUIS OLIVEROS SASTRE**

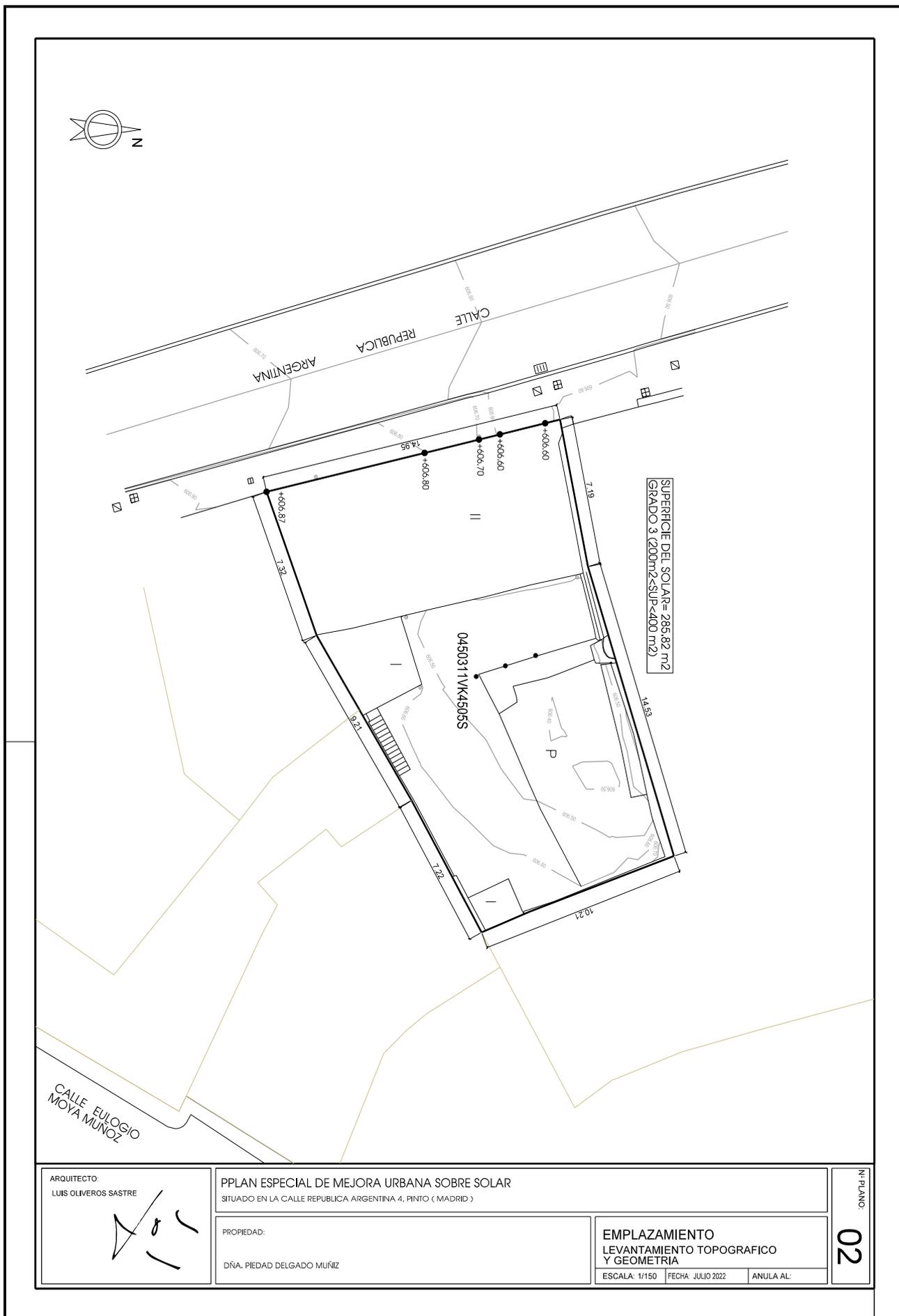


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE523A6273149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE523A627149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 16 de 32	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C79FE52A6273149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

SOLAR NORMATIVA DE APLICACION (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: $2,5 \times 192,22 + 1,7 \times 93,60 = 480,55 + 159,12 = 639,67 \text{m}^2$

EDIFICABILIDAD TOTAL = 639,67m²

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

Art. 8.4.14 del P.G.O.U. de Pinto
OCUPACION: $0,40 \times 285,82 + 70 = 184,33 \text{m}^2$

OCUPACION TOTAL = 184,33 m²

EXTRACTO NORMATIVA (P.G.O.U. Pinto)

Artículo 8.4.14. Condiciones de aprovechamiento (CATEGORIA B)

Edificabilidad máxima (el que dé mayor resultado entre):

- 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 bajocubierta o ático retranqueado
- 2,5 m²/m² en la superficie comprendida en la franja de 14m colindante con la línea de fachada, y 1,7m²/m² en el resto

Ocupación máxima:
Grado 3- $0,40 \times S + 70 \text{m}^2$, siendo S la superficie de la parcela

Nº PLANO: **03**

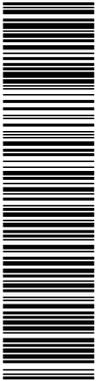
CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ESCALA: 1/300 FECHA: JULIO 2022 ANULA AL:

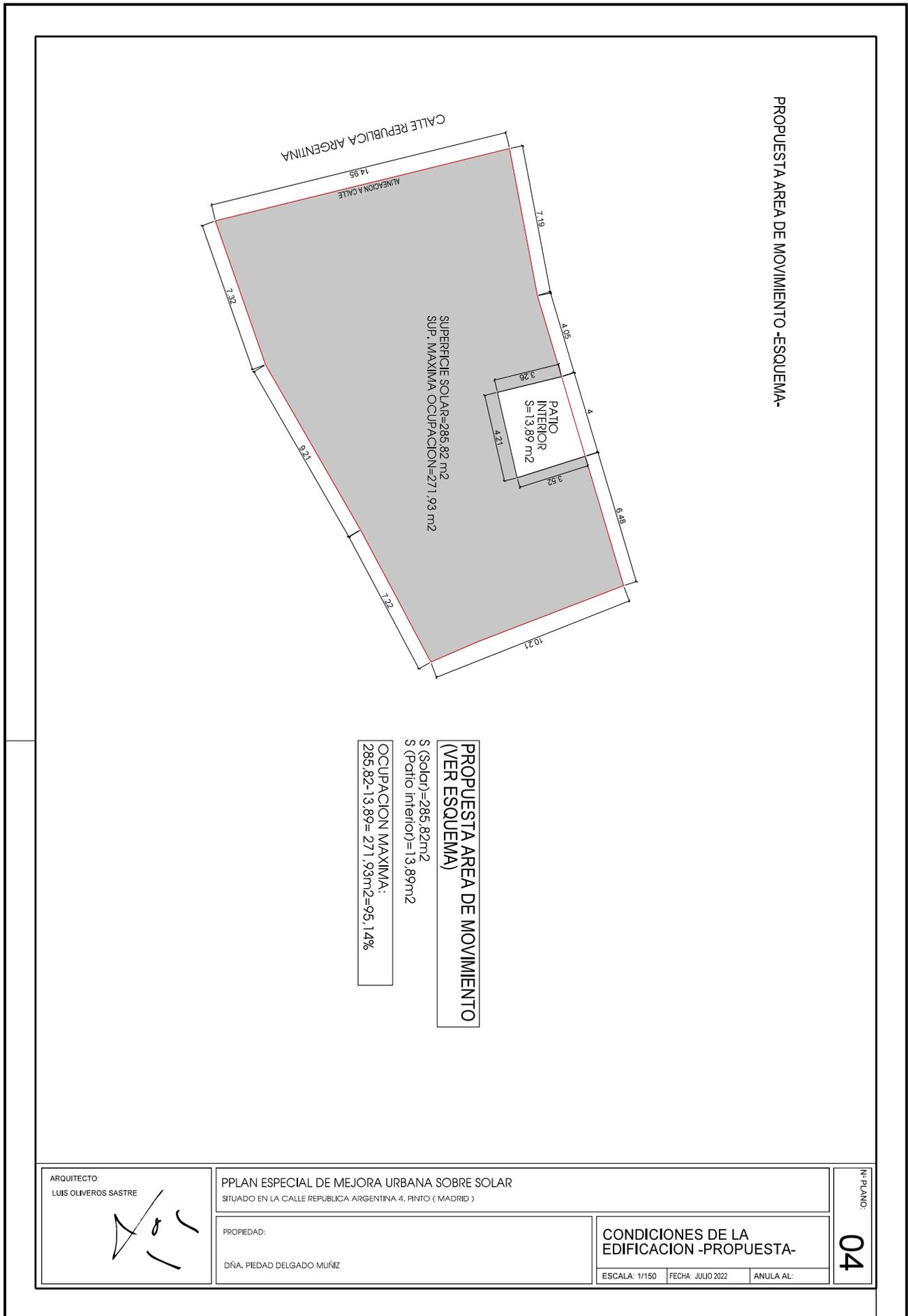
PPLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR
SITUADO EN LA CALLE REPUBLICA ARGENTINA 4, PINTO (MADRID)

PROPIEDAD:
DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑOZ

ARQUITECTO:
LUIS OLIVEROS SASTRE



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE52A6273149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedeelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>



PROPUESTA AREA DE MOVIMIENTO -ESQUEMA-

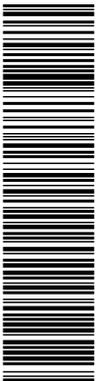
ARQUITECTO:
LUIS OLIVEROS SASTRE

PPLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR
SITUADO EN LA CALLE REPUBLICA ARGENTINA 4, PINTO (MADRID)

PROPIEDAD:
DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -PROPUESTA-
ESCALA: 1/150 | FECHA: JULIO 2022 | ANULA AL:

Nº PLANO
04



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE523A6273143815ACCE1EC9DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gub.uy/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

RELACION ENTORNO

El número de viviendas interiores permitido no podrá superar el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales

PROPOSTA DE ORDENACION DE VOLUMENES

AZADO (E:1/150)

La altura máxima de 10 m podrá superarse siempre que las dimensiones del edificio cumplen la establecido en el art. 5.5.5 del P.G.O.U.

ANALISIS APROVECHAMIENTO EN PLANTA

PLANTAS (E:1/300)

APROVECHAMIENTO ORDENACION VOLUMENES Y/O LOCALS
 Viviendas interiores: 202,70 m²
 Viviendas exteriores: 202,70 m²
 TOTAL: 405,40 m² - altura específica para máxima temperatura 100m

CONCLUSION

La propuesta permite según la edificación máxima permitida por el P.G.O.U. y al estar a menor el aprovechamiento en la ordenación planta para no superar la edificación máxima del código de edificación para el art. 5.5.5 del P.G.O.U. en caso de requerir la iluminación, ventilación y aislamiento de la vivienda que se indica, todo ello cumpliendo siempre la establecido por el Código Civil en cambio y salvo lo que en el texto que se indica.

ARQUITECTO
LUIS OLIVEROS SASTRE

PPLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR
SITUADO EN LA CALLE REPUBLICA ARGENTINA 4. PIVOT (MADRID)

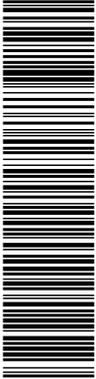
PROPIEDAD:
DÑA. REDAD DELGADO MUÑOZ

ORDENACION DE VOLUMENES
-PROPUESTA-

ESCALA: 300 FECHA: JUNIO 2022 ANULA AL:

06

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 20 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE52A627149815ACCCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR**

SITUACIÓN: **CALLE REPUBLICA ARGENTINA Nº4, PINTO (MADRID)**

PROPIEDAD: **DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ**

ARQUITECTO: **D.LUIS OLIVEROS SASTRE**

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 21 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
 SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
 Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION
2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
4. SITUACION MEDIOAMBIENTAL Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
6. MOTIVACION DE LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.
7. RESUMEN DE LA SELECCION DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES RESULTANTES DE LA APLICACION DEL PLAN,
9. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20:00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 22 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E090A17417C72FE523A6273149815ACCCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gdy/pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

En la actualidad, tras finalizarse la construcción de las promociones que ocupan las últimas parcelas que quedaban libres dentro del último desarrollo urbanístico para suelo residencial llevado a cabo en el municipio de Pinto en el Plan Parcial del Sector 8 "La Tenería II", y no habiéndose iniciado aún lo que será el futuro desarrollo del municipio sobre los terrenos que ocupan el ámbito Sur 9 conocido como "PUNCTUM MILLENIUM", se queda limitado el crecimiento y el desarrollo urbanístico del municipio de Pinto. Es por ello, que parece el momento idóneo para volcar el esfuerzo en consolidar y renovar aquellos solares y edificios del casco urbano que a día de hoy permanecen vacíos a la espera de invertir en ellos para su renovación y/o demolición en el caso de las viejas edificaciones, para en su lugar, construir edificios adaptados a las necesidades y exigencias actuales. En definitiva, rehabilitar y consolidar el casco urbano.

El objeto de este trabajo es la redacción de un PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA para el solar situado en calle República Argentina nº4 de Pinto (Madrid) con el fin de adecuar la posición de la futura edificación dentro del solar, definiendo un área de movimiento que le permita adosarse a los testeros de los edificios colindantes, orientar las fachadas interiores hacia un patio interior que comunique con el espacio libre ocupado por el jardín protegido situado en la finca del nº6 de la calle República Argentina y agotar la edificabilidad del solar definida por el artículo 8.4.14 del P.G.O.U.

En la actualidad, sobre dicho solar situado en suelo urbano, se ubica un edificio de una sola planta que alberga una vivienda unifamiliar. Es intención de la Propiedad demoler dicho inmueble para promover en su lugar un edificio de viviendas que cumpla con los parámetros establecidos por este Plan Especial de Mejora Urbana.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN

Se recibe por parte de la Propiedad como encargo, la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana, para el solar situado en el nº4 de la calle República Argentina de Pinto (Madrid).
Los datos del solar son los siguientes:

Referencia Catastral: 0450311VK4505S

Geometría y Linderos:

El solar objeto de este Plan Especial tiene forma irregular y linda:

- Al Norte y al Este, linda con finca urbana con el nº6 de la calle República Argentina.
- Al Oeste, linda con la calle República Argentina.
- Al Sur, linda con las fincas urbanas nº2 de la calle República Argentina y con el nº12 y nº14 de la calle Cuartel de Simancas.

Superficie: La superficie del solar es de **285,82m²**.

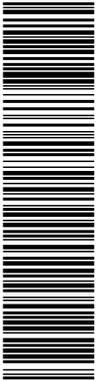
Topografía: El solar cuenta con una topografía bastante llana.

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.

Según el plano de Clasificación del PGOU, **nuestro solar se ve afectado por la Categoría B (Casco Antiguo-Protegido)**
Por la superficie del solar mayor de 200m² y menor de 400m² se considera dentro del GRADO 3.

El Plan Especial de Mejora Urbana pretende definir un área de movimiento para la futura edificación que le permita:
1- adosarse a los testeros de los edificios colindantes y abrir vistas hacia el espacio libre ocupado por el jardín protegido situado en la finca del nº6 de la calle República Argentina y 2- agotar la edificabilidad del solar definida por el artículo 8.4.14 del P.G.O.U..

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 23 de 32	FIRMAS	



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)

Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022

Para la definición del área de movimiento, se propone una teórica ordenación del volumen de la futura edificación dentro del solar en un área definida por la alineación oficial con la calle República Argentina y un patio interior orientado hacia el jardín protegido que cumpla con las dimensiones establecidas por el PGOU de Pinto.

La presencia en el fondo del solar de un testero ciego y de gran altura perteneciente al edificio situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina, de la medianera del edificio existente en la finca colindante del N°2 de la misma calle y de las traseras del edificio situado en el N°12 de la calle Eulogio Moya Muñoz, hace lógico que la propuesta de este Plan Especial sea orientar el patio mirando hacia la zona del jardín protegido situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina para adosar la futura edificación a los testeros y medianeras colindantes con el fin de ocultarlas en la medida de lo posible y no abrir vistas hacia ellas.

Por ello, se establece un patio medianero a la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina cuyas dimensiones y geometría además de comunicar las fachadas interiores de una futura edificación al espacio libre ocupado por el jardín protegido que se sitúa en la finca vecina cumplen lo establecido por el artículo 5.6.5 del PGOU:



Según la ordenación de volúmenes objeto del Plan Especial (ver plano 05), tenemos que el patio debe cumplir en su lado corto, para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal ciego), con una dimensión mayor o igual a 0,32H siempre mayor de 3 metros; y en su lado largo para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal con huecos) de 0,40H

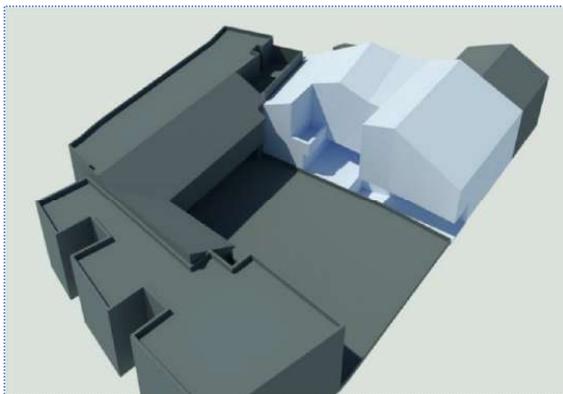
SUPERFICIE MINIMA DE PATIO s/PROPUESTA PLAN ESPECIAL= 13,89m²
SUPERFICIE MAXIMA DEL SOLAR OCUPADA POR EL AREA DE MOVIMIENTO=271,93m²

Además, la superficie máxima de ocupación propuesta, permitirá tener una cierta libertad en el momento de proyectar la futura edificación, puesto que la limitación del parámetro de edificabilidad establecido por el P.G.O.U. (que en ningún caso se podrá superar) hará que la futura solución arquitectónica se dirija a aumentar las dimensiones del patio mínimo propuesto por el Plan Especial en aras de mejorar la iluminación, ventilación y las vistas de las viviendas que den a dicho patio, permitiéndose con ello la posibilidad de hacer viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales, al igual que se establece para la ordenanza del Casco Antiguo Ensanche en su artículo 8.4.25.



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022



EJEMPLO DE VOLUMEN EDIFICACION SOBRE PARAMETROS PROPUESTOS EN PLAN ESPECIAL

RESUMEN DE LA PROPUESTA:

PARAMETROS URBANISTICOS	s/PGOU de PINTO	s/PLAN ESPECIALMEJORA URBANA
Uso principal (Art. 8.4.15 Categoría B)	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
Edificabilidad	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 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. 639,67m2	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 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. 639,67m2
Ocupación Máxima (Art. 8.4.14 Categoría B)	(Art. 8.4.14 Categoría B) GRADO 3- 0,40xS + 70m ² , siendo S la superficie de la parcela. 184,33m ²	OCUPACION MAXIMA S/ EL AREA DE MOVIMIENTO. 271,93 m ²
Altura	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m
Viviendas interiores		Se permitirán viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales

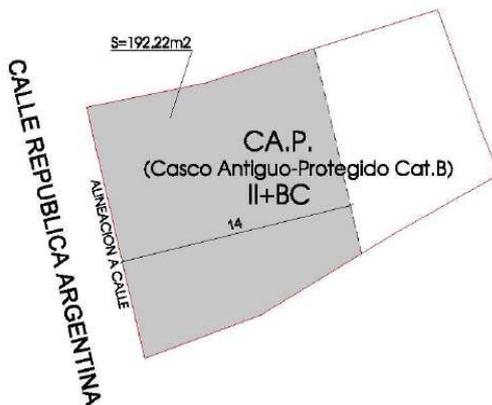
DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 25 de 32	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
 SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
 Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre

Julio 2022

SOLAR NORMATIVA DE APLICACION (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: $2,5 \times 192,22 + 1,7 \times 93,60 = 480,55 + 159,12 = 639,67 \text{ m}^2$

EDIFICABILIDAD TOTAL= 639,67m2

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

Art. 8.4.14 del P.G.O.U. de Pinto

OCUPACION: $0,40 \times 285,82 + 70 = 184,33 \text{ m}^2$

OCUPACION TOTAL= 184,33 m2

EXTRACTO NORMATIVA (P.G.O.U. Pinto)

Artículo 8.4.14. Condiciones de aprovechamiento (CATEGORIA B)

Edificabilidad máxima (el que dé mayor resultado entre):

a) Resultado de multiplicar la ocupación máxima de la parcela por el número de plantas, considerándose los coeficientes siguientes:

1 para planta completa

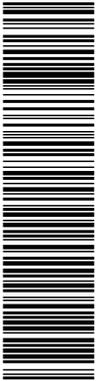
0,6 para planta bajocubierta o ático retranqueado

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

Ocupación máxima:

Grado 3-. $0,40 \times S + 70 \text{ m}^2$, siendo S la superficie de la parcela

Condiciones de la edificación según PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PINTO

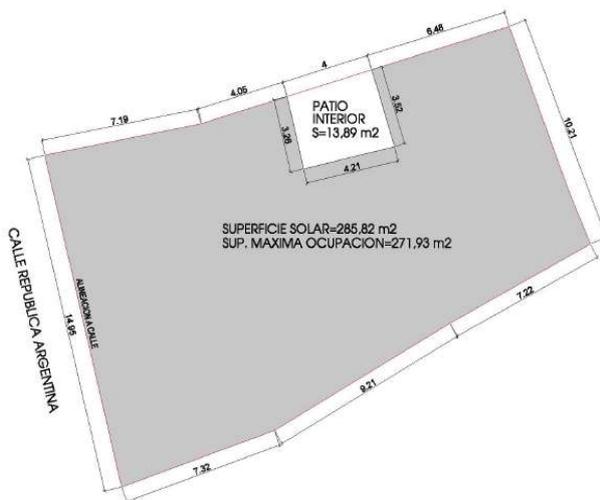


MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luis Oliveros Sastre

Julio 2022



PROPUESTA AREA DE MOVIMIENTO -ESQUEMA-



PROPUESTA AREA DE MOVIMIENTO (VER ESQUEMA)

S (Solar)=285,82m2
S (Patio interior)=13,89m2

OCUPACION MAXIMA:
285,82-13,89= 271,93m2=95,14%

Condiciones de la edificación según Propuesta Plan Especial de Mejora Urbana

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 : 00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 27 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C79FE523A627149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre Julio 2022

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Es intención de la Propiedad, 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 por lo que se recurre a la elaboración de un Plan Especial de Mejora Urbana.

Dicho Plan Especial de Mejora Urbana, deberá ser objeto de aprobación inicial por el Ayuntamiento de Pinto tras recibir el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. Una vez aprobado inicialmente, el documento se someterá a Información Pública.

Transcurrido el periodo de Información Pública, el Ayuntamiento resolverá las alegaciones que se hayan podido producir durante el periodo de Información Pública y dictará propuesta de resolución sobre la conveniencia de incluir modificaciones como consecuencia de la potencial estimación de alegaciones.

Concluido este proceso, el documento definitivo junto con el estudio ambiental estratégico se elevará al Órgano Competente de la Comunidad de Madrid para su pronunciación sobre el estudio ambiental.

Una vez recibida la comunicación de la Comunidad de Madrid con la aprobación del estudio ambiental, el documento definitivo se elevará al Pleno del Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

4. SITUACION MEDIOAMBIENTAL Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El Plan Especial de Mejora Urbana que se propone no autoriza nuevos usos que pudieran tener repercusiones medioambientales.

El solar está encuadrado dentro de la Ordenanza de Casco donde 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, por lo tanto no se prevé que la actuación que se pretende hacer con el Plan Especial de Mejora Urbana tenga repercusión alguna sobre el medioambiente.

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No se considera que haya ningún tipo de efecto ambiental en posibles planes sectoriales y/o territoriales concurrentes que no se prevén.

6. MOTIVACION DE LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6.2, dice:
...“2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.”...

Tal y como queda explicado en el Plan Especial de Mejora Urbana, las variantes que se introducen son modificaciones contempladas dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto que no alteran la situación medioambiental actual ni la prevista por el Plan General para el solar objeto de estudio.

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E_14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937, Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20:00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 28 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE523A627149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do

MEMORIA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
 SOLAR situado en la Calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid)
 Arquitecto: D. Luís Oliveros Sastre Julio 2022

7. RESUMEN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Dadas las características de la modificación prevista en el Plan Especial de Mejora Urbana, y el fin para el cual se está haciendo, no se han estudiado alternativas.

8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES RESULTANTES DE LA APLICACION DEL PLAN

Desde el punto de vista medioambiental no se considera que de la aplicación de este Plan Especial de Mejora Urbana se vaya a derivar ningún efecto negativo, por lo tanto no se contemplan medidas de prevención, reducción y/o corrección.

9. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El seguimiento ambiental del Plan General es responsabilidad del Ayuntamiento de Pinto ya que es el órgano responsable de la inspección, vigilancia y control ambiental de aquellas actividades que se vayan a instalar y requieran evaluación ambiental.
 La aplicación del Plan Especial de Mejora Urbana propuesto sobre el solar objeto de estudio no implica ninguna modificación al respecto.

Pinto (Madrid), julio de 2022

La Propiedad

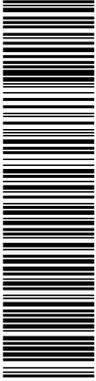
Dña. Piedad Delgado Muñiz

El Arquitecto



D. Luís Oliveros Sastre

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 :00	
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 29 de 32	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C727FE52A6273149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificaDocumentos.do>

RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO: **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA SOBRE SOLAR**

SITUACIÓN: **CALLE REPUBLICA ARGENTINA Nº4, PINTO (MADRID)**

PROPIEDAD: **DÑA. PIEDAD DELGADO MUÑIZ**

ARQUITECTO: **D.LUIS OLIVEROS SASTRE**

DOCUMENTO ST_PL_LOM_Solicitud Planeamiento: SOL_PLAN_E _14937_1_2022	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 14937 , Fecha de entrada: 19/07/2022 8:20 : 00
OTROS DATOS Código para validación: UTP2L-ZX6Y3-C2AAI Página 30 de 32	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E09A17417C72FE523A6273149815ACCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gtyo-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

Atendiendo a los artículos 25 del RD 7/2015 y 56bis de la Ley 9/2001 se procede a elaborar un Resumen Ejecutivo del Plan Especial de Mejora Urbana proyectado para el solar situado en la calle República Argentina nº4 de Pinto, (Madrid).

Con el Plan Especial de Mejora Urbana no se anula el Planeamiento existente sobre el solar, tan solo se modifican ciertos parámetros para mejorar la posición de la futura edificación en su interior y permitir un mayor aprovechamiento del mismo.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto del proyecto y nivel de trabajo encargado

En la actualidad, tras finalizarse la construcción de las promociones que ocupan las últimas parcelas que quedaban libres dentro del último desarrollo urbanístico para suelo residencial llevado a cabo en el municipio de Pinto en el Plan Parcial del Sector 8 "La Tenería II", y no habiéndose iniciado aún lo que será el futuro desarrollo del municipio sobre los terrenos que ocupan el ámbito Sur 9 conocido como "PUNCTUM MILLENIUM", se queda limitado el crecimiento y el desarrollo urbanístico del municipio de Pinto. Es por ello, que parece el momento idóneo para volcar el esfuerzo en consolidar y renovar aquellos solares y edificios del casco urbano que a día de hoy permanecen vacíos a la espera de invertir en ellos para su renovación y/o demolición en el caso de las viejas edificaciones, para en su lugar, construir edificios adaptados a las necesidades y exigencias actuales. En definitiva, rehabilitar y consolidar el casco urbano.

El objeto de este trabajo es la redacción de un PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA para el solar situado en calle República Argentina nº4 de Pinto (Madrid) con el fin de adecuar la posición de la futura edificación dentro del solar, definiendo un área de movimiento que le permita adosarse a los testeros de los edificios colindantes, orientar las fachadas interiores hacia un patio interior que comunique con el espacio libre ocupado por el jardín protegido situado en la finca del nº6 de la calle República Argentina y agotar la edificabilidad del solar definida por el artículo 8.4.14 del P.G.O.U.

En la actualidad, sobre dicho solar situado en suelo urbano, se ubica un edificio de una sola planta que alberga una vivienda unifamiliar. Es intención de la Propiedad demoler dicho inmueble para promover en su lugar un edificio de viviendas que cumpla con los parámetros establecidos por este Plan Especial de Mejora Urbana.

Planeamiento urbanístico de aplicación

El planeamiento vigente sobre el solar de suelo urbano objeto de este Plan Especial 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:

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-Protegido).

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 afectado por el Plan Especial de Mejora Urbana, tiene una superficie de **285,82m²**

Según el plano de Clasificación del PGOU, **el solar se ve afectado por la Categoría B (Casco Antiguo-Protegido)**

Por tener el solar una superficie mayor de 200m² y menor de 400m² se considera dentro del GRADO 3.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703-UTP2L-ZX6Y3-C2AAI-E09A17417C72FE523A6273143815ACCE1EC6DB1E) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

DEFINICION AREA DE MOVIMIENTO.

Para la definición del área de movimiento, se propone una teórica ordenación del volumen de la futura edificación dentro del solar en un área definida por la alineación oficial con la calle República Argentina y un patio interior orientado hacia el jardín protegido que cumpla con las dimensiones establecidas por el PGOU de Pinto.

La presencia en el fondo del solar de un testero ciego y de gran altura perteneciente al edificio situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina, de la medianera del edificio existente en la finca colindante del N°2 de la misma calle y de las traseras del edificio situado en el N°12 de la calle Eulogio Moya Muñoz, hace lógico que la propuesta de este Plan Especial sea orientar el patio mirando hacia la zona del jardín protegido situado en la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina para adosar la futura edificación a los testeros y medianeras colindantes con el fin de ocultarlas en la medida de lo posible y no abrir vistas hacia ellas.

Por ello, se establece un patio medianero a la finca colindante del N°6 de la calle República Argentina cuyas dimensiones y geometría además de comunicar las fachadas interiores de una futura edificación al espacio libre ocupado por el jardín protegido que se sitúa en la finca vecina cumplen lo establecido por el artículo 5.6.5 del PGOU:



Según la ordenación de volúmenes objeto del Plan Especial (ver plano 05), tenemos que el patio debe cumplir en su lado corto, para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal ciego), con una dimensión mayor o igual a 0,32H siempre mayor de 3 metros; y en su lado largo para el caso más desfavorable (dormitorio/cocina-comedor a paramento frontal con huecos) de 0,40H

SUPERFICIE MINIMA DE PATIO s/PROPUESTA PLAN ESPECIAL = 13,89m²
SUPERFICIE MAXIMA DEL SOLAR OCUPADA POR EL AREA DE MOVIMIENTO = 271,93m²

Además, la superficie máxima de ocupación propuesta, permitirá tener una cierta libertad en el momento de proyectar la futura edificación, puesto que la limitación del parámetro de edificabilidad establecido por el P.G.O.U. (que en ningún caso se podrá superar) hará que la futura solución arquitectónica se dirija a aumentar las dimensiones del patio mínimo propuesto por el Plan Especial en aras de mejorar la iluminación, ventilación y las vistas de las viviendas que den a dicho patio, permitiéndose con ello la posibilidad de hacer viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales, al igual que se establece para la ordenanza del Casco Antiguo Ensanche en su artículo 8.4.25.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3274703 UTP2L-ZX6Y3-C2AAI E99A17417C72FE523A627149815ACCCE1EC6DB15) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.ayto-pinto.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do

RESUMEN COMPARATIVO DE LA PROPUESTA

PARAMETROS URBANISTICOS	s/PGOU de PINTO	s/PLAN ESPECIALMEJORA URBANA
Uso principal (Art. 8.4.15 Categoría B)	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar
Edificabilidad	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 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. 639,67m2	(Art. 8.4.14 Categoría B) La superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad. <u>Opción 1:</u> 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. <u>Opción 2:</u> 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. 639,67m2
Ocupación Máxima (Art. 8.4.14 Categoría B)	(Art. 8.4.14 Categoría B) GRADO 3- 0,40xS+70m ² , siendo S la superficie de la parcela. 184,33m ²	OCUPACION MAXIMA S/ EL AREA DE MOVIMIENTO. 271,93 m ²
Altura	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m	(Art. 8.4.14 Categoría B) 2 plantas + bajo cubierta Altura de cornisa de 7,20 m
Viviendas interiores		Se permitirán viviendas interiores siempre que éstas no superen el 50% del total de las viviendas y/o locales comerciales

Pinto (Madrid), Julio de 2022

La Propiedad
Dña. Piedad Delgado Muñiz

El Arquitecto
D. Luís Oliveros Sastre