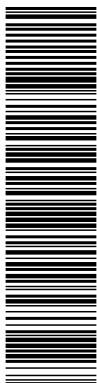


DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY85I Página 1 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

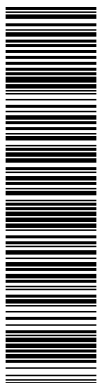
**REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME
AMBIENTAL ESTRATÉGICO ,
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)**

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1. DATOS DEL ENCARGO
 - 1.1.1. AUTOR DEL ENCARGO
 - 1.1.2. AUTORES DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
 - 1.1.3. OBJETO DEL ENCARGO
 - 1.1.4. ANTECEDENTES
 - 1.2. INFORMACION URBANISTICA
 - 1.2.1. DATOS DEL AMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL
 - 1.2.2. REGIMEN DE LA PROPIEDAD
 - 1.2.3. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL LOS TERRENOS
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
 - 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
 - 2.2. OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL
 - 2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL
 - 2.3.1. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
 - 2.3.2. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
 - 2.3.3. JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - 2.3.4. ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PGOU Y PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY85I; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesoria/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM.294649/Tomo:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 2 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED03A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portalaCiudadana/portalaVerificaDocumentos.do. Firmada por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM.294549/Torne:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

3. ANÁLISIS DE IMPACTOS
 - 3.1 INTRODUCCIÓN
 - 3.2 OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA
 - 3.3 CONTENIDO, BASE JURÍDICA Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN
 - 3.4 ANÁLISIS DE IMPACTOS
 - 3.5 OTRAS CONSIDERACIONES
4. JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS NORMATIVAS EN ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO

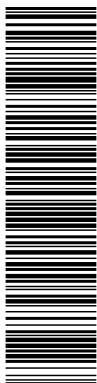
ANEXOS

- ANEXO 1.- RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO 2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO 3.- FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN UE-28
- ANEXO 4.- NOTA SIMPLE DE LA PARCELA
- ANEXO 5.- PLANOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO UE-28

PLANOS

- 1.- PLANO DE SITUACION Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.- PLANO DE INFORMACIÓN. TOPOGRAFÍA Y SUPERFICIE SOLAR
- 3.- PLANO DE INFORMACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE.
- 4.- PLANO DE ORDENACIÓN. PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL
- 5.- PLANO DE ORDENACIÓN. VOLUMEN CAPAZ SEGÚN PLAN ESPECIAL

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 3 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3061468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/DocumentosFirmados. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS SL, CN=LUDIZ-59RPQ-KY851, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS DEL ENCARGO

1.1.1. AUTOR DEL ENCARGO

El Plan Especial de Mejora Urbana se promueve por MICRO OBRAS SLU, con CIF B83164152, representada por Don Javier Albaladejo Asenjo y con domicilio en Calle Andrés Mellado nº31, 28015 Madrid.

1.1.2. AUTORES DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial está realizado por Dña. Nuria Fernández Fernández y Dña. Fátima Miralles Romero, arquitectos colegiados con los números 12.849 y 14.330 respectivamente.

1.1.3. OBJETO DEL ENCARGO

La redacción del Plan Especial de Mejora Urbana para el solar situado en Plaza de Raso Rodela nº5.

1.1.4 ANTECEDENTES

Se recibe por parte de la sociedad MICRO OBRAS SLU, en calidad de propietaria del solar situado en Plaza de Raso Rodela nº5, en Pinto, el encargo de la redacción del Plan Especial de Mejora Urbana sobre dicha parcela.

Se justifica la elaboración de este Plan Especial porque MICRO OBRAS SLU tiene intención de promover un edificio de viviendas sobre dicho solar, cumpliendo con el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, resultando para ello imprescindible según la ficha-resumen de ordenación y gestión de la Unidad de Ejecución UE-28 "RASO RODELA".

1.2 INFORMACION URBANISTICA

1.2.1 DATOS DEL AMBITO OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito de actuación es el correspondiente a la parcela situada en la Plaza de Raso Rodela nº5, que constituye en la actualidad la finca catastral con número de referencia 0450803VK4505S0001LZ, constando identificada registralmente como finca Nº 1.911 del Registro de la Propiedad Nº2 de Pinto (ver Anexo Nota simple).

- Geometría y superficie del solar:

Solar de forma poligonal, irregular, con una superficie catastral de 342,00 m² y según levantamiento topográfico de 348,12 m².

- Linderos:

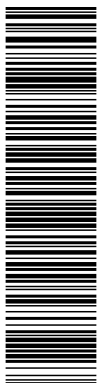
Al Norte con la Unidad de Ejecución 27, mediante línea recta de 18,45m de longitud, y Travesía Torrejón en línea recta de 10,06 m de longitud.

Al Sur con la Unidad de Ejecución 29 y Travesía Torrejón en línea recta de 31,36 m de longitud.

Al Este, en su frente, con la Plaza de Raso Rodela mediante línea recta de 11,85 m de longitud.

Al Oeste con la Travesía Torrejón mediante línea quebrada de 14,66 m de longitud.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 4 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesoria/Ciudadana_portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS SL, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

- Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente en el Municipio 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.

La parcela objeto del Plan Especial está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SU-NCO-R), **Unidad de Ejecución UE-28 “RASO RODELA”**.

En la ficha-resumen de ordenación y gestión de la UE-28 (Ver Anexo Ficha-Resumen UE-28) se especifica la necesidad de realizar sobre la parcela un Estudio de Detalle de forma coordinada y/o teniendo en cuenta a los de las Unidades UE-27, UE-29 y UE-30a y resolviéndose en su concreción formal y de trámite por los Servicios Técnicos Municipales. En dicha ficha-resumen de la UE-28 se estima una superficie total del ámbito de 350,00 m² y la obligación de una cesión del suelo destinada a viario público en su frente trasero de 95,00 m², manteniendo en la finca neta resultante tras la cesión las restantes alineaciones de su delimitación catastral inicial.

Su calificación urbanística es la correspondiente a la **Ordenanza de Casco Antiguo, en su Categoría B (Casco Antiguo Protegido)**, estando además incluida la parcela en zona de **Ámbito Espacial Nº4 “Raso Rodela”**.

Atendiendo a la superficie de la parcela la Ordenanza se regula en grados, correspondiendo a esta parcela el **Grado 3** al tener una superficie comprendida entre 200 m² y 400 m².

La superficie neta del solar tras la cesión de suelo considerada en la ficha-resumen de la UE-28 es de 255,82 m².

1.2.2. REGIMEN DE LA PROPIEDAD

MICRO OBRAS SLU desarrolla el actual Plan Especial de Mejora Urbana, al ostentar la propiedad mediante escritura pública con fecha de 4 de septiembre de 2020 (Ver Anexo Nota simple).

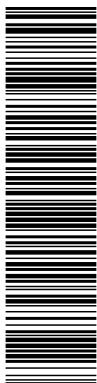
1.2.3. SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

El suelo objeto del presente Plan Especial se encuentra situado en la Plaza de Raso Rodela nº5. Dicho suelo se encuentra clasificado como Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SU-NCO-R), **Unidad de Ejecución UE-28 “RASO RODELA”**.

El suelo en la actualidad dispone de acceso rodado y servicios necesarios para definirlo como solar, habiendo existido previamente edificaciones en esta parcela que en la actualidad están demolidas, considerando por lo tanto que la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado por la UE-28 se debe a la obtención de las cesiones reflejadas en su ficha de ordenación, según el Artículo 14.2 b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 5 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_aval/portal/verificarDocumentos.do. Firmada por: 1. C-ES. O=MICRO OBRAS S.L. CN=2.5.4.97-VATES-B83164152. CN=50414402N. JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCE5-50414402N. Description=Reg.28065. Hoja:M.294549/Torne:17191./Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC. Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Según la ficha-resumen de ordenación y gestión de la Unidad de Ejecución UE-28 "RASO RODELA" del PGOU de Pinto, se especifica la necesidad de realizar sobre dicho ámbito un Estudio de Detalle de forma coordinada y/o teniendo en cuenta a los de las Unidades UE-27, UE-29 y UE-30a y resolviéndose en su concreción formal y de trámite por los Servicios Técnicos Municipales.

El Estudio de Detalle es un instrumento que, de acuerdo con el Artículo 53º de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene un alcance limitado que no se adecuada a la propuesta que se presenta ya que se modifica y mejora la ordenación pormenorizada y por este motivo se desarrolla un **PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA**.

Conforme a las determinaciones del Artículo 50º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid el Plan Especial puede tener cualquiera de las siguientes funciones:

- a) *La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.*
- b) *La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.*
- c) *La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.*
- d) *La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.*
- e) *Otras que se determinen reglamentariamente.*

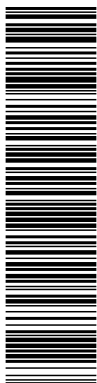
El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

2.2 OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de Mejora Urbana tiene como objeto la mejora del medio urbano que se concreta en los siguientes puntos:

- **Incremento de las cesiones de suelo**, previstos en la ficha, destinado a viales, mediante la modificación de las alineaciones previstas en el PGOU, creando frentes continuos con las edificaciones colindantes, consiguiendo de esta manera dar **continuidad urbana** dentro de su manzana a ambos **frentes de fachada** (Plazo Raso Rodela y Travesía Torrejón).
Con esta actuación se amplía el acceso a la Calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela.
- **Adaptación compositiva de las alturas** señaladas en el PGOU en relación con los edificios colindantes existentes en UE-27 y UE-29, tal como se especifica en la ficha de la UE-28.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 6 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

- **Adaptación de las condiciones de ocupación máxima** para obtener un volumen capaz de albergar la edificabilidad asignada por el planeamiento.

2.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

2.3.1 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Su calificación urbanística es la correspondiente a la **Ordenanza de Casco Antiguo, en su Categoría B (Casco Antiguo Protegido), Grado 3**, estando además incluida la parcela en zona de **Ámbito Espacial Nº4 "Raso Rodela"**.

CATEGORIA B, grado 3:

- **Tipología de la Edificación:** Será cerrada y adosada.
- **Parcelación:** Se respetará la parcelación existente.
- **Alineaciones exteriores e interiores:** Según Plano *O.7-H 11 Alineaciones y rasantes* de la vigente Revisión del Plan General.
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:**
 - **Ocupación máxima:** 0,40S + 70 m² (S= superficie neta del solar, es decir, excluyendo la superficie de cesión obligatoria)
 - **Altura máxima:** 2 plantas y bajocubierta.
 - **Edificabilidad máxima:** La Superficie edificable sobre rasante vendrá fijada por las determinaciones siguientes, eligiéndose la que dé como resultado una mayor edificabilidad.
 - 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.
 - 2) 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.

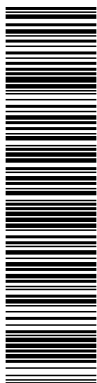
La edificabilidad se calcula sobre la superficie neta de la parcela, es decir, excluyendo la superficie de cesión obligatoria según la ficha-resumen de la UE-28.

- **Condiciones singulares.** Según artículos. 8.4.14.1 y 8.4.21 del PGOU
- **Condiciones de uso.** Según artículos 8.4.15 del PGOU
- **Condiciones estéticas.** Según artículos 8.4.16, 8.4.17, 8.4.18 y 8.4.19 del PGOU
- **Relación de ámbitos especiales de Interés Ambiental.** Según artículo 8.4.22 del PGOU

La parcela objeto del Plan Especial de mejora urbana se encuentra en el Ámbito Espacial nº4 "RASO RODELA" conforme se señala en el plano de Catálogo 08. Determinaciones específicas de todos los ámbitos espaciales, según el artículo 8.4.23 del PGOU.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.madrid.es/porta/verificarDocumento.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152-CN=50414402N-JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Tomo:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 7 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED307EF8844B310C38ECC91288B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_aval/verificarDocumento.do. Firmado por: 1 C=ES O=MICRO OBRAS S1 01D25497-VATES-B83164152 CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO ASENUJO G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549/Tomo:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

2.3.2 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales recogidos en el Informe Ambiental Estratégico remitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid.

- Sobre la gestión de las Infraestructuras de saneamiento:
 - Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel 11(2020), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 5,2 m3/día.

Se informa que los vertidos generados por la UE-28 podrán ser depurados en el Sistema de Depuración Arroyo Culebro.

- Respecto a la red de saneamiento:

En cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos serán de tipología unitaria y se realizarán en la red unitaria de alcantarillado municipal que discurre por la plaza Raso Rodela.

Por otro lado, y en la medida de lo posible, en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberán implantar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) con los que se reduzca/lamine la incorporación en la red de alcantarillado municipal de las aguas de lluvia.

Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

- Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales,

en el caso de ser necesaria la ejecución de nuevas conducciones (abastecimiento o alcantarillado), éstas partirán de las redes existentes en las inmediaciones de la actuación.

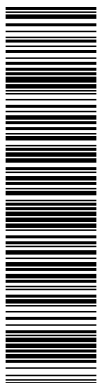
En cualquier caso, las nuevas redes que se pudieran ejecutar deberán discurrir siempre por viario y/o espacios libres públicos no edificables.

- Afección a infraestructuras hidráulicas

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica adscrita al Canal de Isabel II S.A. existente dentro del ámbito de actuación se viera afectada por las obras de urbanización ésta deberá protegerse o retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación debiendo tener las actuaciones a realizar la preceptiva Conformidad Técnica de esta Empresa Pública.

Para estos casos, los Proyectos que se deban redactar deberán cumplir las vigentes normas técnicas del Canal de Isabel de Isabel 11(2020). Igualmente, y previamente al inicio de las obras, los Proyectos deberán obtener la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II SA.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 8 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04EED3A7EF88A4B310C38ECC91288B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.madrid.es/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152-CN-50414402N-JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294649 /Tome:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En las fachadas más expuestas se evitará proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.

Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, se estudiarán las mismas respecto a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

- Protección del patrimonio cultural.

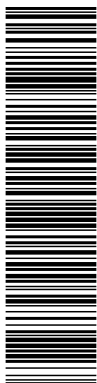
En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 9 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/porta/Ciudadana/porta/verifica/Documentos.do. Firmado por: 1, C-ES, O-MICRO, OBRAS S I, CID, 2, 5, 4, 9, 7, VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), SNA=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549/Tome:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

- Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial de Mejora Urbana UE-28 en Plaza Raso Rodela nº5 que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

2.3.3 JUSTIFICACIÓN MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Para lograr los objetivos del presente Plan Especial de Mejora Urbana, descritos en el punto 2.2, es imprescindible modificar varios parámetros urbanísticos que se especifican a continuación:

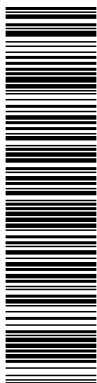
1. **ALINEACIÓN EXTERIOR:** Según Plano O.7-H 11 Alineaciones y rasantes de la vigente Revisión del Plan General y ficha de desarrollo de la UE-28 que definen la obligación de cesión de suelo destinada a viario público en su frente trasero (estimada de unos 95,00 m²), manteniendo en la finca resultante tras la cesión las restantes alineaciones de su delimitación catastral inicial. (Ver Anexo Ficha-Resumen UE-28)

Estas alineaciones producen una discontinuidad en ambos frentes de su fachada, tanto hacia la Plaza de Raso Rodela como en Travesía de Torrejón, con las Unidades de Ejecución UE-27 y UE-29.

La modificación propuesta consiste en fijar las alineaciones en ambas calles, mediante una línea recta que une los vértices de las unidades de ejecución colindantes, de tal forma que los frentes de calle delantero (Plaza Raso Rodela) y posterior (Travesía Torrejón) conformen un trazado continuo dentro de su manzana.

De esta manera incrementamos la cesión de suelo destinada a viales hasta un total de 115,16 m², ampliando considerablemente el acceso a la calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela y quedando la parcela con una superficie de 232,96 m². (Ver Plano nº4)

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 10 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED307EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portals/verificafirma/Documentos.do. Firmado por: 1, C=ES, O=MICRO OBRAS S L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065, HojaM:294549, Tome:17191, Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

2. ALTURA MÁXIMA: La Ordenanza de aplicación fija una altura máxima de 2 plantas y bajocubierta (II+BC), siendo de aplicación complementaria las determinaciones específicas del Art.8.4.23 de todos los ámbitos espaciales, estando incluida nuestra parcela en el Ámbito Espacial nº4 “Raso Rodela”. En la actualidad los edificios colindantes, pertenecientes a las UE-27 y UE-29 tienen en varios de sus frentes tienen alturas superiores a la indicada en la Ordenanza.

La UE-27 cuenta con 3 plantas en sus frentes hacia la Plaza Raso Rodela y Travesía Torrejón, con 12,67 m y 10,81m de altura de cornisa, respectivamente (según levantamiento topográfico)

La UE-29 cuenta con 2 plantas y bajocubierta en su frente a la Plaza Raso Rodela, con una altura de cornisa de 7,56 m, y 3 plantas y bajocubierta en el frente hacia Travesía Torrejón, con una altura de cornisa de 10,05 m (según levantamiento topográfico).

La modificación propuesta consiste en permitir en el frente de la Plaza Raso Rodela 2 plantas y bajocubierta o ático retranqueado, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-29 hasta el encuentro con la UE-27. No se podrá aprovechar el espacio sobre el bajocubierta o ático retranqueado siempre que la altura supere 1,5m a partir de la bisectriz del solar hacia la Plaza Raso Rodela.

En el frente de Travesía Torrejón se propone el aumento a 3 plantas y bajocubierta, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-27, ya que ambas unidades de ejecución colindantes disponen en la actualidad de dicha altura. Siguiendo además las determinaciones específicas definidas en el Art.8.4.23 del PGOU en relación con el esquema compositivo de la fachada para el Ámbito 4, en el que para calles de 3 plantas se remite al esquema compositivo del Ámbito nº6 “Plaza Capuchinas”, justificando así el aumento de altura propuesto. (Ver Plano nº4)

3. OCUPACIÓN:

• **Cálculo de la Edificabilidad máxima según PGOU:**

Nuestro suelo pertenece a la Ordenanza CA.P (Casco Antiguo-Protegido, Categoría B) 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.

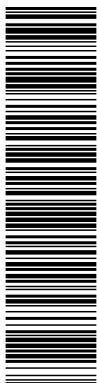
Opción 2: 2,5m2/m2 en la superficie comprendida en la franja de 14 metros colindante con la línea de fachada, y 1,7m2/m2 en el resto.

La edificabilidad se calcula sobre la superficie neta de la parcela, es decir, excluyendo la superficie de cesión obligatoria según la ficha-resumen de la UE-28.

Para este caso cogeremos la Opción 2 como más favorable a la hora de calcular la edificabilidad por salir mayor que la Opción 1.

De esta manera se obtiene:
EDIFICABILIDAD MÁXIMA = (2,5m2/m2 X 255,82m2) =639,55 m²

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 11 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED307EFB884B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portales/verificadoc/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), S=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

• **Cálculo de la Ocupación máxima según PGOU:**

Nuestro suelo pertenece 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+70 m2 , siendo S la superficie neta de la parcela.

De esta manera se obtiene:

OCUPACION MAXIMA = (0,40 X 255,82 m²) + 70m²= 172,33 m²

• **Cálculo Edificabilidad según ocupación máxima y alturas permitidas según PGOU**

EDIFICABILIDAD SEGÚN OCUPACION MÁXIMA Y ALTURAS PERMITIDAS PGOU = (Ocupación máxima X 2,6) = 172,33 m² X 2,6 = 448,06 m²

Como resultado de los cálculos de la Ocupación Máxima, que sobre la parcela nos permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, se puede comprobar que el resultado obtenido de aplicar lo establecido por las ordenanzas del PGOU **No es posible agotar la edificabilidad permitida por el PGOU, quedando los resultados obtenidos por debajo de la máxima edificabilidad permitida sobre nuestro suelo.**

EDIFICABILIDAD s/ ocup. y alturas máximas: 448,06 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOLAR: 639,55 m²
448,06 m² < 639,55 m² NO ES POSIBLE AGOTAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL P.G.O.U

Por este motivo, este Plan Especial de Mejora Urbana propone **modificar las condiciones de ocupación máxima**, para conjuntamente con la propuesta de adaptación de las alturas, obtener un volumen capaz de albergar la edificabilidad asignada por el Planeamiento.

• **Modificación de la Ocupación máxima**

Se propone la ocupación según fondo máximo de 14 m, que fija el PGOU como alineación interior máxima recomendable en su Ordenanza de aplicación sobre la parcela.

Esta ocupación se materializa en nuestra parcela en el 100% de la superficie del solar, una vez efectuadas las cesiones, es decir, 232,96 m², sobre el que se propone un patio de luces de dimensiones conforme al Art.5.6.5 del PGOU.

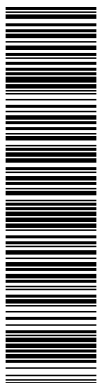
Dimensiones del patio, teniendo en cuenta una posible ubicación del mismo junto a la medianería de la UE-29:

Patio de dimensiones A x B

Siendo A: distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal con hueco para la solución más desfavorable $A \geq 0,40H$ ó $\geq 3,30$ m siendo H: La altura del patio medida desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

$A = 0,40 \times 12,49 \text{ m} = 5,00 \text{ m}.$

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 12 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468) LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/porta/Ciudadana/porta/verifica/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), SN=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Tome:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Siendo B: distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal ciego, abriendo luces la escalera u otros usos. $B > = 0,20 H$ ó $> = 2,40 m$ siendo H aproximadamente de 12,90 m.

$B = 0,20 \times 12,90 m = 2.58 m.$

Por lo tanto las dimensiones del patio serán 5,00 x 2,58 m.

La superficie del patio será de 12,90 m²

La ocupación que se podrá materializar en la parcela será por tanto de 232,96 m² - 12,90 m² = 220,06 m²

- **Volumen capaz para albergar la totalidad de la edificabilidad**

Para el cálculo teórico de la materialización de la edificabilidad en nuestra parcela se calcula la edificabilidad resultante en dos partes diferenciadas según las alturas máximas que el Plan especial propone hacia los dos frentes del solar.

De esta manera, diferenciamos en Edificabilidad 1 hacia Travesía Torrejón (3 plantas + Bajocubierta) y Edificabilidad 2 hacia Plaza Raso Rodela (2 plantas +Bajocubierta o ático retranqueado).

- Edificabilidad 1= Ocupación 1 x 3,6
- Edificabilidad 2= Ocupación 2 x 2,6

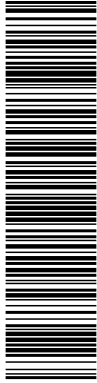
Donde la suma de la Ocupación 1+ Ocupación 2= 220,06 m², que es la ocupación que se puede materializar en la parcela (expuesta en el punto anterior).

Así resulta (Ver Plano nº5):

- Edificabilidad 1= Ocupación 1 x 3,6 = 111,26 x3,6 = 400,54 m²
- Edificabilidad 2= Ocupación 2 x 2,6= 108,80 x 2,6 = 282,88 m²

EDIFICABILIDAD TEÓRICA EN LA PARCELA: 400,54 m²+ 282,88 m²= 683,42 m² > 639,55 m² (EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LA PARCELA)

POR LO TANTO, ES VIABLE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LA PARCELA.



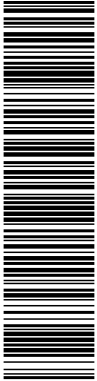
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681458; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portalaCiudadana/portalaVerificaDocumentos.do Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065:HojaM:294549/Torne:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

2.3.4 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PGOU Y PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

	PGOU	PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
ALINEACIÓN	Cesión viario, superficie estimada 95 m ²	Cesión viario superficie 115,16 m ²
ALTURA MÁXIMA	II+BC	- Hacia Plaza Raso Rodela: II + BC/AT -Hacia Travesía Torrejón: III + BC
OCUPACIÓN MÁXIMA	Categoría 3: (255,82 x 0,4)+70= 172,32 m ²	Fondo máximo edificable 14 metros: 100% del solar: 232,96 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	La mayor de : 172,32 x 2,6= 448,05 m ² 255,82 x 2,5 = 639,55 m²	639,55 m²
MATERIALIZACIÓN DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA	Ocupación máxima x 2,6= 172,33 x 2,6 = 448,06 m² NO ES VIABLE	683,42 m² (Ver plano nº 5) ES VIABLE

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 14 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3061468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED307EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portalaCiudadana/portalaVerificaDocumentos.do Firmada por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 (Hoja)M:294549/Tomo:17191/Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

3. ANÁLISIS DE IMPACTOS

3.1 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, se presenta esta memoria de análisis de impacto normativo del Plan Especial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 931/2017 por el que se regula la memoria del análisis del impacto normativo, esta memoria se presenta en forma abreviada. Esta opción se justifica debido que no se derivan impactos apreciables en ninguno de los ámbitos tratados.

3.2 OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

- **Motivación y Objeto**

El presente Plan Especial de Mejora Urbana tiene como objeto la mejora del medio urbano que se concreta en los siguientes puntos:

- Incremento de las cesiones de suelo, previstos en la ficha, destinado a viales, mediante la modificación de las alineaciones previstas en el PGOU, creando frentes continuos con las edificaciones colindantes, consiguiendo de esta manera dar continuidad urbana dentro de su manzana a ambos frentes de fachada (Plazo Raso Rodela y Travesía Torrejón). Con esta actuación se amplía el acceso a la Calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela.
- Adaptación compositiva de las alturas señaladas en el PGOU en relación con los edificios colindantes existentes en UE-27 y UE-29, tal como se especifica en la ficha de la UE-28.
- Adaptación de las condiciones de ocupación máxima para obtener un volumen capaz de albergar la edificabilidad asignada por el planeamiento.

- **Alternativas**

Tras el análisis realizado para la Redacción del Plan Especial no se consideran alternativas al mismo.

3.3 CONTENIDO, BASE JURÍDICA Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

- **Contenido**

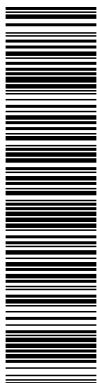
La documentación integrante del presente plan especial, dado su carácter y su objetivo, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2001 está constituida por:

MEMORIA

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- ANÁLISIS DE IMPACTOS
- JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS NORMATIVAS EN ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
- JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 15 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXOS

- RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN UE-28
- NOTA SIMPLE DE LA PARCELA
- PLANOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO UE-28

PLANOS

El contenido se corresponde con las determinaciones establecidas en el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

• **Base jurídica y Rango del Proyecto Normativo**

Listado de las Normas de mayor afeción al planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, son las siguientes:

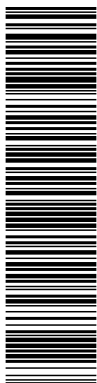
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01)
- Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Disposición Transitoria 1ª de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Accesos a la información Pública y Buen Gobierno (Ley 19/2013)
- Plan General de Pinto
- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre por la que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.
- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo
- Ley Orgánica 3/2017, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación de la Comunidad de Madrid
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBI y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor.

• **Descripción de la tramitación**

Se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 59.2 de la Ley 9/2001 relativo al procedimiento de aprobación de los planes especiales.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED307EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portals/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO_OBRAS_SJ, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152-CN-50414402N-JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Torne:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 16 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3961468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3D7E9E936) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO OBRAS SLU. C=ES, CN=50414402N, O=JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

De acuerdo con este artículo la aprobación inicial corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue.

Se someterá el Plan Especial a un periodo de información pública de 45 días, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en un periódico de amplia difusión y en la Oficina Virtual o Sede Electrónica del Ayuntamiento de Pinto, indicándose que está sometido a información pública (Ley 9/2000, Ley 39/2015 y Ley 19/2013) .En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación.

Acompaña al Plan Especial Documento Ambiental estratégico. En aplicación de la Ley 21/2013 y las disposiciones establecidas por la Ley 4/2014 se seguirá en el caso presente la evaluación ambiental simplificada. En consonancia, el Plan Especial y el estudio ambiental junto con el resultado de la información pública deberá remitirse a Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

Tratándose de un suelo urbano de 350 m² ubicado en el centro del municipio y que cuenta con todos los servicios y accesos y siendo una modificación de la ordenación pormenorizada, no se han estimado necesarios informes adicionales (artículo 59.5.b) Ley 9/2001, a los que se emitan en el marco de la Evaluación Ambiental. La Consejería competente remitirá en este marco, en su caso, a todos los organismos que la entienda responsables. En todo caso, las remisiones a los organismos sectoriales indicados se indican sin perjuicio, en su caso, de que sea necesario su remisión y posterior informe de otros organismos afectados por dicho Plan Especial.

En aplicación del artículo 61.4 Ley 9/2001, la aprobación definitiva del presente Plan Especial corresponde al pleno del Ayuntamiento de Pinto, previo informe de asesoramiento legal preceptivo del secretario del Ayuntamiento de Pinto.

El acuerdo de aprobación definitiva y el texto de la normativa que se aprueba y modifica a la existente se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor el Plan Especial desde la misma.

Así mismo, se facilitará acceso al texto definitivo por medio telemáticos, colocándose en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Pinto.

De igual forma, se remitirá una copia a la Comunidad de Madrid para su inclusión en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística.

- **Análisis sobre la adecuación de la norma propuesta al orden de distribución de competencias**

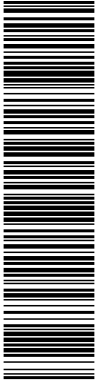
La competencia para la formulación del plan especial se ejerce por MICRO OBRAS SLU , en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67.1 de la Ley 9/2001

“Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 17 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)”

3.4 ANÁLISIS DE IMPACTOS

Se incorporan, a continuación, una breve contenido, relativo al impacto de género, orientación sexual, identidad o expresión de género e infancia y adolescencia, partiendo de que las previsiones incorporadas por el Plan especial son medidas positivas que afectan por igual a todos los colectivos.

- **Impacto por razón de género**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 de 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, se evalúa el presente plan especial, indicando que, no existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación del 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 de Mejora Urbana 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 LGTBI Fobia 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**

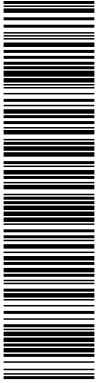
No conteniendo el presente Plan Especial de Mejora Urbana disposiciones referidas a la infancia y la adolescencia, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas en materia de infancia y adolescencia, contenidas en la Ley Orgánica 1/1996, de 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**.

- **Impacto económico y presupuestario**

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 Art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, considerándose un impacto **NULO**.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04EED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesoria/Ciudadana/portal/verificar/DocumentosFirmados por 1 C=ES O=MICRO_OBRAS_SJ OID.2.5.4.97-VATES-B83164152 CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCE5-50414402N; Description=Reg.28065/HojaM-294649/Tome:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 18 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB844B310C38ECC91288B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/porta/validarDocumentoFirmado por 1. C=ES; O=MICRO OBRAS S.L; CN=2.5.4.97-VATES-B83164152; CN=50414402N; JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152); SN=ALBALADEJO ASENUJO; G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCES-50414402N; Description=Reg:28065; Hoja:M:294549; Tome:17191; Folio:177; Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

- **Impacto en la unidad de mercado**

El Plan Especial tiene un impacto **NULO** en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

- **Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida**

El presente Plan Especial de Mejora Urbana reúne las condiciones sobre diseño universal y accesibilidad definidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, para que puedan ser

utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma posible.

La ordenación propuesta en el Plan Especial de Mejora Urbana para la Unidad de Ejecución UE-28, respeta y no modifica las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes, teniendo un impacto **POSITIVO**.

3.5 OTRAS CONSIDERACIONES

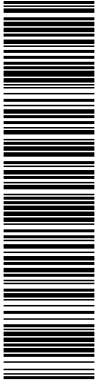
No hay otros impactos ni consideraciones.

4. JUSTIFICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS NORMATIVAS EN ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

El presente Plan Especial de Mejora Urbana reúne las condiciones sobre diseño universal y accesibilidad definidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, para que puedan ser utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma posible.

La ordenación propuesta en el Plan Especial de Mejora Urbana para la Unidad de Ejecución UE-28, respeta y no modifica las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones existentes.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 19 de 55	FIRMAS	



REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁMBITO

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 Art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Con todo lo expuesto en la presente memoria, consideran los arquitectos que suscriben suficientemente explicada la misma.

Pinto (Madrid), a Octubre de 2022

LA PROPIEDAD

MICRO OBRAS SLU
FDO. JAVIER ALBALADEJO ASENJO

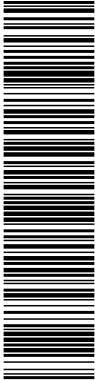
LOS ARQUITECTOS

MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450 S	<small>Digitally signed by MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA 074944505 DN: c=ES, serialNumber=DCEES-07 4944505, givenName=MARIA FATIMA, sn=MIRALLES ROMERO, cn=MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 074944505 Date: 2022.10.10 13:31:29 +02'00'</small>	FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y	<small>Digitally signed by FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y DN: c=ES, serialNumber=DCEES-52101630Y, givenName=NURIA, sn=FERNANDEZ FERNANDEZ, cn=FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y Date: 2022.10.10 13:31:48 +02'00'</small>
--	--	---	--

FDO: FATIMA MIRALLES ROMERO
NURIA FERNANDEZ FDEZ

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY85I Página 20 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



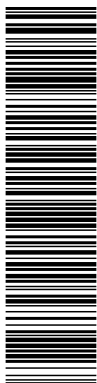
REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA N°5, PINTO (MADRID)

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY85I; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.es/porta/portalCiudadan/portal/verificaDocumento>. Firmado por: 1; C=ES; O=MICRO OBRAS S.L; CN=2.5.4.97-VATES-B83164152; CN=50414402N; JAVIER ALBALADEJO; SN=ALBALADEJO ASENUJO; G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCES-50414402N; Description=Reg.28065; Hoja:M:294549; Tome:17191; Folio:177; Fecha:04/02/2002; Inscripción:1; CN=AC; Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 21 de 55	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3D7E7F88A4B310C38ECC91288B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portales/ciudadanos/portales/verificarDocumentos. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO

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 redactado para el suelo situado en la Plaza Raso Rodela nº5, en 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 permitir un mayor aprovechamiento del mismo y conseguir una mejora urbana en relación con los edificios colindantes existentes.

Condicionantes de partida y antecedentes

Se justifica la elaboración de este Plan Especial de Mejora Urbana porque 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.

La finalidad de dicho Plan Especial de Mejora Urbana será pues la de redefinir estos parámetros urbanísticos, de manera que permitan agotar el aprovechamiento sobre el solar y mejorar el medio urbano en su relación con las edificaciones colindantes existentes, y con ello, se pueda redactar en cumplimiento con el Planeamiento, el futuro Proyecto de Ejecución del edificio y la posterior ejecución de sus obras.

Planeamiento urbanístico de aplicación

El planeamiento vigente sobre el terreno clasificado como Suelo Urbano No Consolidado Remitido objeto de este Plan especial de Mejora Urbana 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.

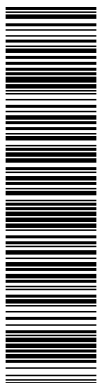
Según la Revisión del P.G.O.U, el solar está en la Ficha de Ordenación y Gestión, Unidad de Ejecución UE-28, denominada "Raso Rodela", con una cesión de suelo prevista de unos 95 m².

Su calificación urbanística es la correspondiente a la **Ordenanza de Casco Antiguo, en su Categoría B (Casco Antiguo Protegido)**

El solar objeto del Plan Especial de Mejora Urbana, tiene una superficie neta tras la cesión prevista en su ficha de ordenación de **255,82 m²**.

Por contar con una superficie del solar comprendida entre 200 m² y 400m², se considera dentro del GRADO 3.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 22 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04EED3A7E7F884B310C38ECC91288B7DFE9636), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesnora/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1, C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

MODIFICACION PARAMETROS URBANÍSTICOS.

La finalidad del Plan Especial de Mejora Urbana se concreta en los siguientes puntos:

- **Incremento de las cesiones de suelo**, previstos en la ficha, destinado a viales, mediante la modificación de las alineaciones previstas en el PGOU, creando frentes continuos con las edificaciones colindantes, consiguiendo de esta manera dar **continuidad urbana** dentro de su manzana a ambos **frentes de fachada** (Plaza Raso Rodela y Travesía Torrejón). Con esta actuación se amplía el acceso a la Calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela.
- **Adaptación compositiva de las alturas** señaladas en el PGOU en relación con los edificios colindantes existentes en UE-27 y UE-29, tal como se especifica en la ficha de la UE-28.
- **Adaptación de las condiciones de ocupación máxima** para obtener un volumen capaz de albergar la edificabilidad asignada por el planeamiento.

Para lograr estos objetivos se modifican los siguientes parámetros urbanísticos:

- **ALINEACIÓN EXTERIOR**

La modificación propuesta consiste en fijar las alineaciones en ambos frentes de fachada (Plaza Raso Rodela y Travesía Torrejón), mediante una línea recta que une los vértices de las unidades de ejecución colindantes, de tal forma que dichos frentes conformen un trazado continuo dentro de su manzana.

De esta manera incrementamos la cesión de suelo destinada a viales hasta un total de 115,16 m², ampliando considerablemente el acceso a la calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela y quedando la parcela con una superficie de 232,96 m².

- **ALTURA MÁXIMA**

La modificación propuesta consiste en permitir en el frente de la Plaza Raso Rodela 2 plantas y bajocubierta o ático retranqueado, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-29 hasta el encuentro con la UE-27. No se podrá aprovechar el espacio sobre el bajocubierta o ático retranqueado siempre que la altura supere 1,5m a partir de la bisectriz del solar hacia la Plaza Raso Rodela.

En el frente de Travesía Torrejón se propone el aumento a 3 plantas y bajocubierta, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-27, ya que ambas unidades de ejecución colindantes disponen en la actualidad de dicha altura. Siguiendo además las determinaciones específicas definidas en el Art.8.4.23 del PGOU en relación con el esquema compositivo de la fachada para el Ámbito 4, en el que para calles de 3 plantas se remite al esquema compositivo del Ámbito nº6 "Plaza Capuchinas", justificando así el aumento de altura propuesto.

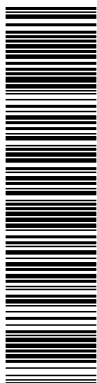
- **OCUPACIÓN MÁXIMA**

Se propone la ocupación según fondo máximo de 14 m, que fija el PGOU como alineación interior máxima recomendable en su Ordenanza de aplicación sobre la parcela.

Esta ocupación se materializa en nuestra parcela en el 100% de la superficie del solar, una vez efectuadas las cesiones, es decir, 232,96 m²,

Con la **Modificación** conjunta de estos **parámetros urbanísticos** descritos anteriormente se consigue un **volumen capaz de albergar la EDIFICABILIDAD que sobre el solar permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, así como**

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 23 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3D37E7F8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesnora/portal/verificar/Documentos.do Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Torne:17191/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)
mejorar el medio urbana en su relación con las edificaciones colindantes existentes.

Se establece un patio cuyas dimensiones y geometría cumplen lo establecido por el artículo 5.6.5:

Dimensiones del patio, teniendo en cuenta una posible ubicación del mismo junto a la medianería de la UE-29:

Patio de dimensiones A x B

Siendo A: distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal con hueco para la solución más desfavorable $A \geq 0,40H$ ó $\geq 3,30$ m siendo H: La altura del patio medida desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

$A = 0,40 \times 12,49 \text{ m} = 5,00 \text{ m}$.

Siendo B: distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal ciego, abriendo luces la escalera u otros usos. $B \geq 0,20 H$ ó $\geq 2,40$ m siendo H aproximadamente de 12,90 m.

$B = 0,20 \times 12,90 \text{ m} = 2,58 \text{ m}$.

Por lo tanto las dimensiones del patio serán 5,00 x 2,58 m.

La superficie del patio será de 12,90 m²

La ocupación que se podrá materializar en la parcela será por tanto de 232,96 m² - 12,90 m² = 220,06 m²

Para el cálculo teórico de la materialización de la edificabilidad en nuestra parcela se calcula la edificabilidad resultante en dos partes diferenciadas según las alturas máximas que el Plan Especial propone hacia los dos frentes del solar.

De esta manera, diferenciamos en Edificabilidad 1 hacia Travesía Torrejón (3 plantas + Bajocubierta) y Edificabilidad 2 hacia Plaza Raso Rodela (2 plantas +Bajocubierta o ático retranqueado).

- Edificabilidad 1= Ocupación 1 x 3,6
- Edificabilidad 2= Ocupación 2 x 2,6

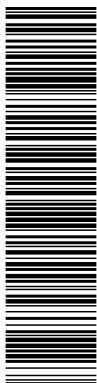
Donde la suma de la Ocupación 1+ Ocupación 2= 220,06 m².
 Así resulta (Ver Plano nº5):

- Edificabilidad 1= Ocupación 1 x 3,6 = 111,26 x3,6 = 400,54 m²
- Edificabilidad 2= Ocupación 2 x 2,6= 108,80 x 2,6 = 282,88 m²

EDIFICABILIDAD TEÓRICA EN LA PARCELA: 400,54 m²+ 282,88 m²= 683,42 m² > 639,55 m² (EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LA PARCELA)

POR LO TANTO, ES VIABLE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LA PARCELA.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 24 de 55	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04EED3A7EFB884B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portala Ciudadano portal/verificarDocumento. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /HojasM:294649/Tome:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales recogidos en el Informe Ambiental Estratégico remitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid.

- Sobre la gestión de las Infraestructuras de saneamiento:
 - Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel 11(2020), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 5,2 m3/día. Se informa que los vertidos generados por la UE-28 podrán ser depurados en el Sistema de Depuración Arroyo Culebro.

- Respecto a la red de saneamiento:

En cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos serán de tipología unitaria y se realizarán en la red unitaria de alcantarillado municipal que discurre por la plaza Raso Rodela.

Por otro lado, y en la medida de lo posible, en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberán implantar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) con los que se reduzca/lamine la incorporación en la red de alcantarillado municipal de las aguas de lluvia.

Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

- Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales,

en el caso de ser necesaria la ejecución de nuevas conducciones (abastecimiento o alcantarillado), éstas partirán de las redes existentes en las inmediaciones de la actuación.

En cualquier caso, las nuevas redes que se pudieran ejecutar deberán discurrir siempre por viario y/o espacios libres públicos no edificables.

- Afección a infraestructuras hidráulicas

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica adscrita al Canal de Isabel II S.A. existente dentro del ámbito de actuación se viera afectada por las obras de urbanización ésta deberá protegerse o retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación debiendo tener las actuaciones a realizar la preceptiva Conformidad Técnica de esta Empresa Pública.

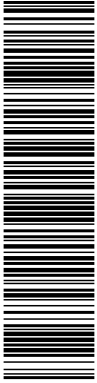
Para estos casos, los Proyectos que se deban redactar deberán cumplir las vigentes normas técnicas del Canal de Isabel de Isabel 11(2020). Igualmente, y previamente al inicio de las obras, los Proyectos deberán obtener la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II S.A.

- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 25 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468) LUDIZ-59RPQ-KY851 B04EED3A7EFB8844B310C38ECC91288B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/portal/verificar/DocumentosFirmados por 1. C=ES, O=MICRO_OBRAS_SJ, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Tomo:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En las fachadas más expuestas se evitará proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.

Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, se estudiarán las mismas respecto a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

- Protección del patrimonio cultural.

En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

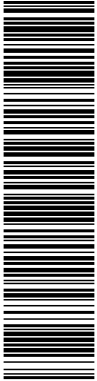
- Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

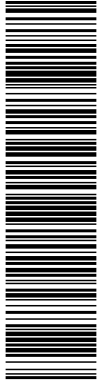
DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 26 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial de Mejora Urbana UE-28 en Plaza Raso Rodela nº5 que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/porta/Ciudadana/porta/verifica/Documentos.do. Firmado por: 1; C=ES; O=MICRO OBRAS S.L; CN=2.5.4.97-VATES-B83164152; CN=50414402N; JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152); SN=ALBALADEJO ASENUJO; G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCES-50414402N; Description=Reg.28065; Hoja:M:294549; Tome:17191; Fecha:04/02/2002; Inscripción:1; CN=AC; Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED307E7F8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS SLU, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASEÑO, O=ALBALADEJO ASEÑO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-50414402N, Description=Reg.28065/HojaM-294549/Tome:17191/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS ENTRE PGOU Y PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

	PGOU	PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
ALINEACIÓN	Cesión viario, superficie estimada 95 m ²	Cesión viario superficie 115,16 m ²
ALTURA MÁXIMA	II+BC	- Hacia Plaza Raso Rodela: II + BC/AT -Hacia Travesía Torrejón: III + BC
OCUPACIÓN MÁXIMA	Categoría 3: (255,82 x 0,4)+70= 172,32 m ²	Fondo máximo edificable 14 metros: 100% del solar: 232,96 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	La mayor de : 172,32 x 2,6= 448,05 m ² 255,82 x 2,5 = 639,55 m ²	639,55 m ²
MATERIALIZACIÓN DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA	Ocupación máxima x 2,6= 172,33 x 2,6 = 448,06 m ² NO ES VIABLE	683,42 m ² (Ver plano nº 5) ES VIABLE

Con todo lo expuesto en el presente Resumen Ejecutivo, consideran los arquitectos que suscriben suficientemente explicado el mismo.

Pinto (Madrid), Octubre de 2022

LA PROPIEDAD

MICRO OBRAS SLU
FDO. JAVIER ALBALADEJO ASEÑO

LOS ARQUITECTOS

FERNANDEZ
FERNANDEZ NURIA
- 52101630Y

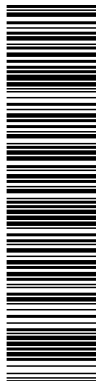
MIRALLES ROMERO
MARIA FATIMA -
07494450S

Digitally signed by FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y
DN: cn=ES, serialNumber=IDCES-52101630Y, givenName=NURIA, sn=FERNANDEZ FERNANDEZ, cn=FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y
Date: 2022.10.10 13:30:08 +02'00'

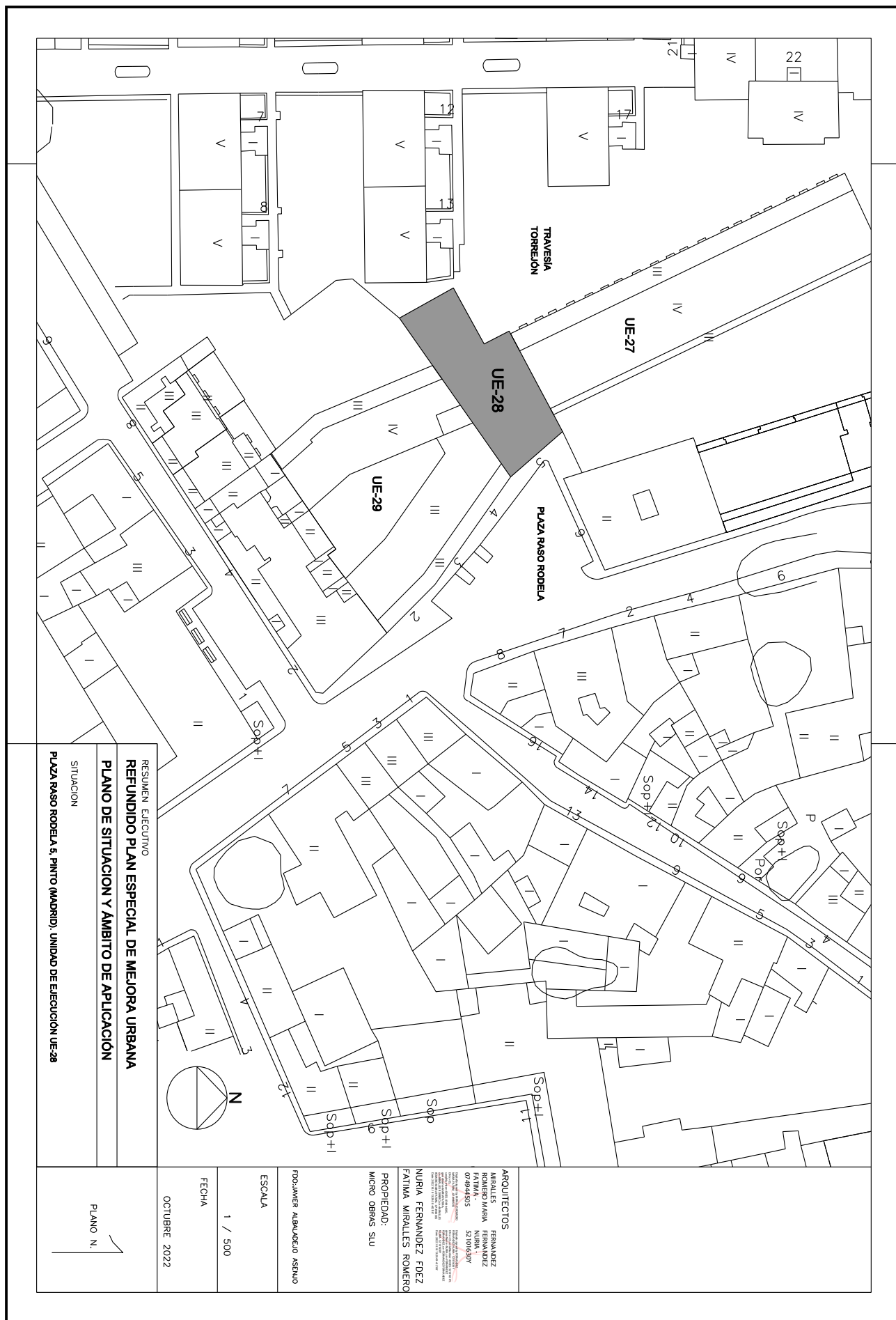
Digitally signed by MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450S
DN: cn=ES, serialNumber=IDCES-07494450S, givenName=MARIA FATIMA, sn=MIRALLES ROMERO, cn=MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450S
Date: 2022.10.10 13:30:55 +02'00'

FDO: FATIMA MIRALLES ROMERO
NURIA FERNANDEZ FDEZ

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04EED3A7E7F88A4B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto-afirmacion/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1, C-ES, O-MICRO OBRAS SL, CID:2.5.4.97-Z-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065, Hoja:M-294549, Tome:17191, Fecha:04/02/2002, Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



RESUMEN EJECUTIVO
REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
PLANO DE SITUACION Y AMBITO DE APLICACION

SITUACION
PLAZA RASO RODELA 5, PUNTO (MADRID), UNIDAD DE EJECUCION UE-28

PLANO N. 1

FECHA
 OCTUBRE 2022

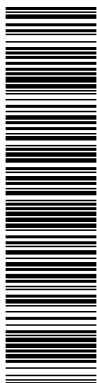
ESCALA
 1 / 500

PROYANER ALBALADEJO ASENUJO

PROPIEDAD:
 MICRO OBRAS SLU

ARQUITECTOS
 FERNANDEZ FERNANDEZ
 ROMERO MARIA FERNANDEZ
 FAMILIA - NARRA
 07-6944505 52101630V

NURIA FERNANDEZ FOEZ
 FAMILIA MIRALLES ROMERO



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7E7F884B310C38ECC91288B7DFE9639) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en el dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto de acceso a los documentos firmados por 1. C-ES. O-MICRO OBRAS SL. Inscripción: 1 (C/N=AC. Representación, O-U=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

PROYECTO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL

MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN VOLUMEN CAPAZ:
 OCUPACIÓN TOTAL = OCUPACIÓN S1 + OCUPACIÓN S2 = 222,89 m²
 SE NECESITAN UN PANTO DE LUCES EN LA FUTURA EDIFICACIÓN DE DIMENSIONES SEGÚN ART.5.6. DEL PGOU.
 DIMENSIONES DEL PATIO SEGÚN POSIBLE UBICACIÓN: A x B.
 A: paramento frontal con huecos (para uso del local más desfavorable) mayor o igual a 0,40H o mayor a 3,30 m (desde nivel del pavimento de las viviendas más bajas hasta línea convección del paramento frontal). H aprox.=12,49 m.
 A= 5,00 m.
 B: paramento frontal ciego (para otros usos o escaleras) mayor o igual a 0,20 H ó mayor a 2,40 m; H aprox.=12,90 m.
 B= 2,58 m
 SUP. PATIO= 5,00 x 2,58 = 12,90 m²
 SUP. OCUPACIÓN S1 = (SUP. PATIO / 2) = 117,71 - 6,45 m²= 111,26 m²
 SUP. OCUPACIÓN S2 = (SUP. PATIO / 2) = 116,25 m² - 6,45 m² = 109,80 m²
 OCUPACIÓN TOTAL = OCUPACIÓN PATIO = 111,26 + 109,80 m²= 221,06 m²

CÁLCULO TEÓRICO DE LA EDIFICABILIDAD:
 - EDIFICAB. 1 (TRAVESSIA TORRELLON) = OCUP. S1 x 3,6 = 111,26 x 3,6 = 400,54 m²
 - EDIFICAB. 2 (PLAZA RASO RODELA) = OCUP. S2 x 2,6 = 109,80 x 2,6 = 285,80 m²
 CÁLCULO TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE: 400,54m² + 285,80 m² = 686,34 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA A LA PARCELA = 689,55 m²

683,42 m² > 639,55 m²
POR LO TANTO ES VIABLE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL SUELO

VOLUMETRÍA I: CON HI BALCONBERTA HACIA PLAZA RASO RODELA

VOLUMETRÍA II: CON HI ATICO RETRANQUEADO HACIA PLAZA RASO RODELA

El espacio situado sobre el balcón/berta hacia la Plaza Raso Rodele a partir de la bisectriz del solar, no se podrá aprovechar si la altura supera 1,50 m.

El espacio situado sobre el ático retranqueado hacia la Plaza Raso Rodele a partir de la bisectriz del solar, no se podrá aprovechar si la altura supera 1,50 m.

RESUMEN EJECUTIVO

REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

PLANO DE ORDENACIÓN: VOLUMEN CAPAZ SEGÚN PLAN ESPECIAL

SITUACIÓN
PLAZA RASO RODELA 5, PANTO (MADRID), UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28

PLANO N.

FECHA
 OCTUBRE 2022

ESCALA
 1 / 300

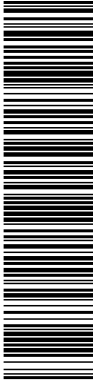
PROYANER ALBADEJO ASENO

ARQUITECTOS
 FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ
 NÚM.º 52101630Y
 MORA Y ROMA
 C/ALFONSO XARAYÓN, 10
 46100 BURJASSOT (VALENCIA)

PROPIEDAD:
 MICRO OBRAS SLU

NÚRIA FERNÁNDEZ FOEZ
 FÁTIMA MIRALLES ROMERO

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 31 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



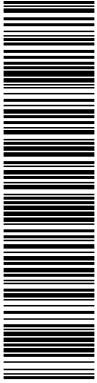
REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXO 2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3961468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.gob.es/portal/ciudadano/portales/verificarDocumento>. Firmado por: 1; C=ES; O=MICRO OBRAS S.L; CN=2.5.4.97-VATES-B83164152; CN=50414402N; JAVIER ALBALADEJO; SN=ALBALADEJO ASENUJO; G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCES-50414402N; Description=Reg.28065; Hoja:M:294549; Tome:17191; Folio:177; Fecha:04/02/2002; Inscripción:1; CN=AC; Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 32 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portals/validador/validador.asp?portal=Ciudadan@/verificadorDocumentos.do. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

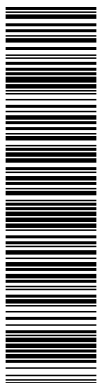
REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXO 2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION
2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
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 GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
9. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 33 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED03A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/validador/validador.do. Firmada por: 1. C-ES. O-MICRO OBRAS S.L. CID:2.5.4.97-VATES-B83164152. CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCES-50414402N. Description=Reg.28065/HojaM.294549/Tomo:17191/Folio:177.Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Se justifica la elaboración de este Plan Especial de Mejora Urbana en la UE-28, situada en Plaza Raso Rodela nº 5, porque 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.

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

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

Se recibe por parte de la Propiedad como encargo, la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana, para el solar situado en el nº5 de la Plaza Raso Rodela de Pinto (Madrid). Los datos del solar son los siguientes:

Referencia Catastral: **0450803VK4505S0001LZ**

Geometría y Linderos:

Solar de forma poligonal, irregular, con los siguientes linderos:

- Al Norte con la Unidad de Ejecución 27, mediante línea recta de 18,45m de longitud, y Travesía Torrejón en línea recta de 10,06 m de longitud.
- Al Sur con la Unidad de Ejecución 29 y Travesía Torrejón en línea recta de 31,36 m de longitud.
- Al Este, en su frente, con la Plaza de Raso Rodela mediante línea recta de 11,85 m de longitud.
- Al Oeste con la Travesía Torrejón mediante línea quebrada de 14,66 m de longitud.

Superficie: con una superficie catastral de 342,00 m² y según levantamiento topográfico de 348,12 m².

Topografía: El solar cuenta con una topografía bastante plana

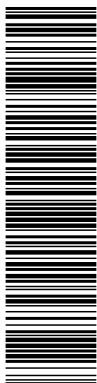
El planeamiento vigente en el Municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pinto, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 25 de Abril de 2002 y publicado por el BOCM de fecha 1 de Noviembre de 2002.

La parcela objeto del Plan Especial está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado Remitido (SU-NCO-R), Unidad de Ejecución UE-28 "RASO RODELA".

En la ficha-resumen de ordenación y gestión de la UE-28 (Ver Anexo Ficha-Resumen UE-28) se especifica la necesidad de realizar sobre la parcela un Estudio de Detalle de forma coordinada y/o teniendo en cuenta a los de las Unidades UE-27, UE-29 y UE-30a y

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 34 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3961468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3D37EFB844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesoria/portal/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO_OBRAS_SJ. CID:2.5.4.97-VATES-B83164152. CN=50414402N. JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCE5-50414402N. Description=Reg.28065. HojaM:294549. Tono:17191. Fecha:04/02/2002. /Inscripción:1 (CN=AC. Representación. OU=CERES. O=FNMT-RCM. C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

resolviéndose en su concreción formal y de trámite por los Servicios Técnicos Municipales. En dicha ficha-resumen de la UE-28 se estima una superficie total del ámbito de 350,00 m² y la obligación de una cesión del suelo destinada a viario público en su frente trasero de 95,00 m², manteniendo en la finca neta resultante tras la cesión las restantes alineaciones de su delimitación catastral inicial.

Su calificación urbanística es la correspondiente a la Ordenanza de Casco Antiguo, en su Categoría B (Casco Antiguo Protegido), estando además incluida la parcela en zona de Ámbito Espacial Nº4 "Raso Rodela".

Atendiendo a la superficie de la parcela la Ordenanza se regula en grados, correspondiendo a esta parcela el Grado 3 al tener una superficie comprendida entre 200 m² y 400 m².

La superficie neta del solar tras la cesión de suelo considerada en la ficha-resumen de la UE-28 es de 255,82 m².

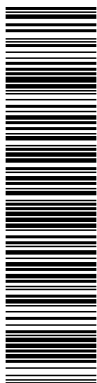
El PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA pretende:

- **Incrementar de las cesiones de suelo**, previstos en la ficha, destinado a viales, mediante la modificación de las alineaciones previstas en el PGOU, creando frentes continuos con las edificaciones colindantes, consiguiendo de esta manera dar continuidad urbana dentro de su manzana a ambos frentes de fachada (Plazo Raso Rodela y Travesía Torrejón).
Con esta actuación se amplía el acceso a la Calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela.
- **Adaptación compositiva de las alturas** señaladas en el PGOU en relación con los edificios colindantes existentes en UE-27 y UE-29, tal como se especifica en la ficha de la UE-28.
- **Adaptación de las condiciones de ocupación máxima** para obtener un volumen capaz de albergar la edificabilidad asignada por el planeamiento.

Para ello, la propuesta de este Plan Especial de Mejora Urbana, consiste en **modificar los siguientes parámetros urbanísticos**:

- **ALINEACIÓN EXTERIOR:**
La modificación propuesta consiste en fijar las alineaciones en ambas calles, mediante una línea recta que une los vértices de las unidades de ejecución colindantes, de tal forma que los frentes de calle delantero (Plaza Raso Rodela) y posterior (Travesía Torrejón) conformen un trazado continuo dentro de su manzana.
De esta manera incrementamos la cesión de suelo destinada a viales hasta un total de 115,16 m², ampliando considerablemente el acceso a la calle Mancio Serra de Leguizamón desde la Plaza Raso Rodela y quedando la parcela con una superficie de 232,96 m².
- **ALTURA MÁXIMA:**
La modificación propuesta consiste en permitir en el frente de la Plaza Raso Rodela 2 plantas y bajocubierta o ático retranqueado, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-29 hasta el encuentro con la UE-27. No se podrá aprovechar el espacio sobre el bajocubierta o ático retranqueado siempre que la altura supere 1,5m a partir de la bisectriz del solar hacia la Plaza Raso Rodela.
En el frente de Travesía Torrejón se propone el aumento a 3 plantas y bajocubierta, manteniendo la altura de cornisa existente en el encuentro con la edificación de la UE-27, ya que ambas unidades de ejecución colindantes disponen en la actualidad de dicha altura. Siguiendo además las determinaciones específicas definidas en el

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com



REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

Art.8.4.23 del PGOU en relación con el esquema compositivo de la fachada para el Ámbito 4, en el que para calles de 3 plantas se remite al esquema compositivo del Ámbito nº6 "Plaza Capuchinas", justificando así el aumento de altura propuesto. (Ver Plano nº4).

• **OCUPACIÓN MÁXIMA:**

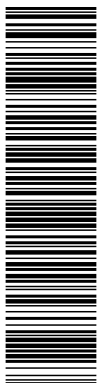
Se propone la ocupación según fondo máximo de 14 m, que fija el PGOU como alineación interior máxima recomendable en su Ordenanza de aplicación sobre la parcela.
Esta ocupación se materializa en nuestra parcela en el 100% de la superficie del solar, una vez efectuadas las cesiones, es decir, 232,96 m²,

Con la **Modificación conjunta de estos parámetros urbanísticos** descritos anteriormente se consigue un **volumen capaz de albergar la EDIFICABILIDAD que sobre el solar permite el Plan General de Ordenación Urbana de Pinto.**

RESUMEN DE LA PROPUESTA:

	PGOU	PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y bajocubierta.	- Hacia Plaza Raso Rodela: II + BC/AT -Hacia Travesía Torrejón: III + BC
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	La mayor de : 172,32 x 2,6= 448,05 m ² 255,82 x 2,5 = 639,55 m²	639,55 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	Categoría 3: (255,82 x 0,4)+70= 172,32 m ²	Fondo máximo edificable 14 metros: 100% del solar
ALINEACIÓN	Cesión viario, superficie estimada 95 m ²	Cesión viario superficie 115,16 m ²
MATERIALIZACIÓN DE EDIFICABILIDAD ASIGNADA	Ocupación máxima x 2,6= 172,33 x 2,6 = 448,06 m² NO ES VIABLE	683,42 m² (Ver plano nº 5) ES VIABLE

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 36 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB884B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_aval/verificar/Documentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO_OBRAS_SJ. CID:2.5.4.97-VATES-B83164152-CN-50414402N-JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER; SERIALNUMBER=DCE5-50414402N; Description=Reg.28065;Hojas:M:29;45;49;Tono:17191;Folio:177;Fecha:04/02/2002;Inscripción:1 (CN=AC; Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 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.

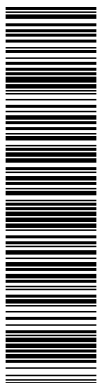
6. MOTIVACION DE LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

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.”...

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 37 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED3A7EFB844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portaCiudadanportal/verificarDocumentos.do Firmada por: 1. C-ES. O-MICRO OBRAS S.L. OJD:2.5.4.97-VATES-B83164152. CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152) S=ALBALADEJO ASENUJO G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCE5-50414402N. Description=Reg.28065 H09aM.294549/Torre:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

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.

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 GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales recogidos en el Informe Ambiental Estratégico remitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Comunidad de Madrid.

- Sobre la gestión de las Infraestructuras de saneamiento:
 - Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel 11(2020), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 5,2 m3/día. Se informa que los vertidos generados por la UE-28 podrán ser depurados en el Sistema de Depuración Arroyo Culebro.

- Respecto a la red de saneamiento:

En cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos serán de tipología unitaria y se realizarán en la red unitaria de alcantarillado municipal que discurre por la plaza Raso Rodela.

Por otro lado, y en la medida de lo posible, en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberán implantar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) con los que se reduzca/lamine la incorporación en la red de alcantarillado municipal de las aguas de lluvia.

Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

- Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales,

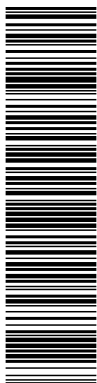
en el caso de ser necesaria la ejecución de nuevas conducciones (abastecimiento o alcantarillado), éstas partirán de las redes existentes en las inmediaciones de la actuación. En cualquier caso, las nuevas redes que se pudieran ejecutar deberán discurrir siempre por viario y/o espacios libres públicos no edificables.

- Afección a infraestructuras hidráulicas

En el caso de que alguna infraestructura hidráulica adscrita al Canal de Isabel II S.A. existente dentro del ámbito de actuación se viera afectada por las obras de urbanización ésta deberá protegerse o retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación debiendo tener las actuaciones a realizar la preceptiva Conformidad Técnica de esta Empresa Pública.

Para estos casos, los Proyectos que se deban redactar deberán cumplir las vigentes normas técnicas del Canal de Isabel de Isabel 11(2020). Igualmente, y previamente al inicio de las obras, los Proyectos deberán obtener la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II SA.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 38 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04FED307EFB8844B310C38ECC91288B7DFE9636), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_entrada/Ciudadanaportal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1, C=ES, O=MICRO OBRAS SI, CN=SI, S=SI, OU=SI, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Descripción=Reg.28065 /HojaM-294549/Tome:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerará especialmente:

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En las fachadas más expuestas se evitará proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B "Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del Real Decreto 1367/2007.

Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito, se estudiarán las mismas respecto a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de medidas correctoras.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica y cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

- Protección del patrimonio cultural.

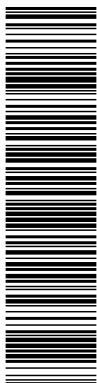
En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 39 de 55	FIRMAS	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04EED3A7EFB8844B310C38ECC912BBB7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_asesnjo/portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=LUDIZ-59RPQ-KY851, CN=50414402N, CN=JAVIER ALBALADEJO ASEÑO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-50414402N, Description=Reg.28065 /Hoja:M-294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2022 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

Octubre 2022

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Especial de Mejora Urbana UE-28 en Plaza Raso Rodela nº5 que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Pinto (Madrid), Octubre de 2022

La Propiedad

MICRO OBRAS S.L.U.
D. Javier Albaldejo Asenjo

Los Arquitectos

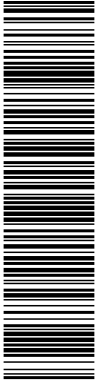
MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450S	FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y
--	---

Digitally signed by MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450S
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-07494450S, givenName=MARIA FATIMA, sn=MIRALLES ROMERO, cn=MIRALLES ROMERO MARIA FATIMA - 07494450S
Date: 2022.10.10 13:27:19 +02'00'

Digitally signed by FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-52101630Y, givenName=NURIA, sn=FERNANDEZ FERNANDEZ, cn=FERNANDEZ FERNANDEZ NURIA - 52101630Y
Date: 2022.10.10 13:27:38 +02'00'

Dña. Nuria Fernández Fernández
Dña. Fátima Miralles Romero

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 40 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

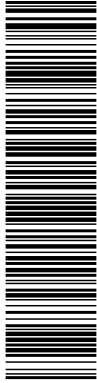


REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXO 3. FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN UE-28

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3961458; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.madrid.es/porta/CIudadana/portal/verifica/Documentos.do> Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO, SN=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549/Tome:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04EED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portalaCiudadana/portalaVerificaDocumentosFirmados. Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO. OBRAS S I OID.2.5.4.97-VATES-B8316415Z. CN=50414402N. JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCE5-50414402N. Description=Reg.28065/HojaM-294549/Torne:17191./Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC. Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

Ayuntamiento de Pinto (Madrid)

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001
 \\Walia\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO(valido)\TEXTOS\FICHAS\fichas UNIDADES EJECUCION I.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN N° UE-28

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO RASO RODELA

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO SU-NCO-R..... Superficie **350 m2**
 SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
TOTAL ÁMBITO 350 m2

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		Nº VIV.	M2 SUELO	%	EDIFIC. m2/m2	COEF. USO
USO GLOBAL						
USOS PORMENORIZADOS						
Casco Antiguo	CA-A		255	72,85		
Red Viaria	RV		95	27,15		
TOTAL ÁMBITO			350	100		

DENSIDAD SUP. TOTAL APROVECHAMIENTO TOTAL
 DENSIDAD SUP. INTERIOR APROVECHAMIENTO TIPO
 VIVIENDAS PROTEGIDAS..... ÁREA DE REPARTO **Específica**

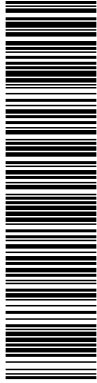
CESIONES DE SUELO	Sistemas Generales Exteriores		Sistemas Generales Interiores		Sistemas Locales	
	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%	M2 Suelo	%
Red Viaria RV					95	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO						

DESARROLLO URBANA

PLANEAMIENTO EXIGIBLE..... Estudio Detalle (1)
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación
 CONSERV. URBANIZACIÓN Pública

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.... Privada
 DOCUMENTO EQUIDISTRIBUCIÓN... Acta de Cesión
 PROGRAMACIÓN

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 42 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto-de-venta/Ciudadan portal/verifica/Documentos de Firmado por 1 C-ES O-MICRO OBRAS SI CID:2.5.4.97-VATES-B8316415Z CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO ASENUJO G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 H09ajM:294549/Torre:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

Ayuntamiento de Pinto (Madrid)

Revisión Plan General de Ordenación Urbana 2001

\\Walia\Urbanismo\2000\000001A-PINTO\DOCUMENTO_REFUNDIDO(valido)\TEXTOS\FICHAS\firmas UNIDADES EJECUCION I.doc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PINTO (Madrid)

FICHA-RESUMEN DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Nº UE-28

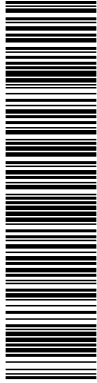
CONEXIONES Y AFECCIONES		AUTORIZACIONES	
ACCESOS	Accesos.....	Carreteras CAM	
	Ocupaciones y cruces.....	Ministerio de Fomento	
	Alineaciones Edificac.....	Ayuntamiento	
	Desvío de caminos.....		
VÍAS PECUARIAS	Deslindes	Dirrec. General Agricultura ..	
	Ocupaciones, traslados y urbaniza...		
CAUCES	Deslindes	Comisaría de Aguas Tajo	
VERTIDOS	Capacidades Hídricas	Medio Ambiente	
	Vertidos y Depuración	Canal de Isabel II	
	Pasos	Particulares	
AGUA	Capacidades y conexiones.....	Canal de Isabel II	
	Pasos	Ayto. y particulares	
ELECTRICIDAD	Capacidad y conexiones	Compañía Eléctrica	
GAS	Capacidad y conexiones	Compañía Gas	
TELEFONÍA	Capacidad y conexiones	Compañía Telefónica	
TRANSPORTES	Capacidad y conexiones	Consortio o FFCC	
PROT. ACÚSTICA	Medidas protección	Medio Ambiente	

IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN GENERAL

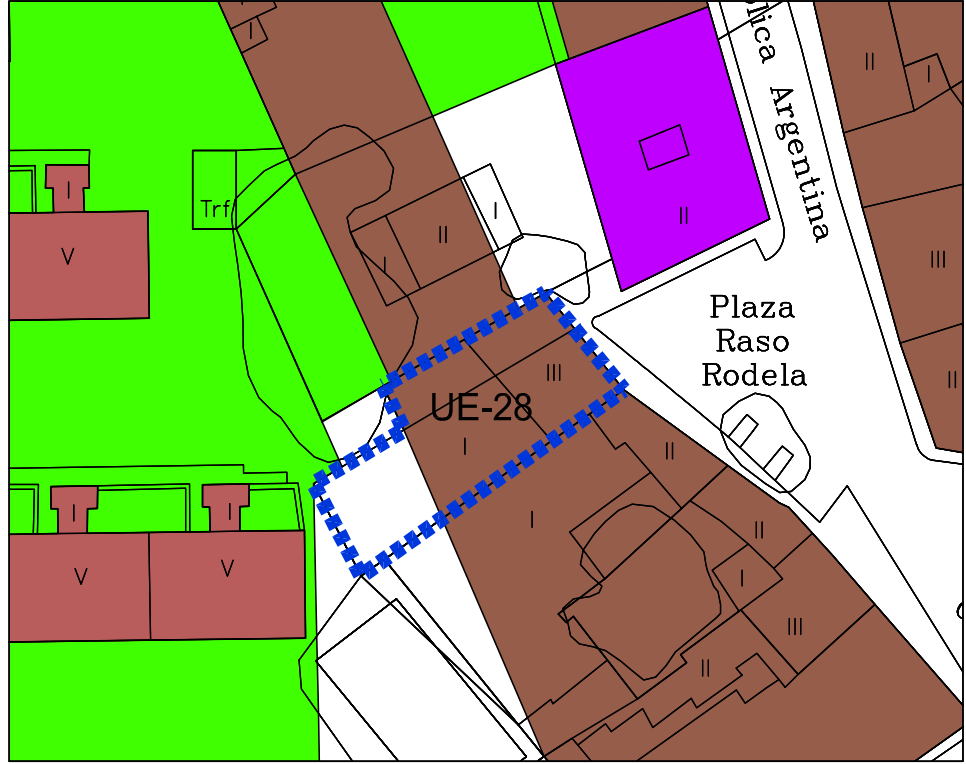
CONDICIONES PARTICULARES

- (1) El Estudio de Detalle se realizará de forma coordinada y/o teniendo en cuenta a los de las Unidades UE-27, UE-29 y UE-30a. Esta condición deberá ser resuelta en su concreción formal y de trámite por los Servicios Técnicos Municipales.

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO_RODELA.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851</p> <p>Página 43 de 55</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EF8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/portal/verificar/DocumentosFirmados por 1. C-ES O-MICRO OBRAS SI OJD.2.5.4.97-VATES-B83164152 CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152) S=ALBALADEJO ASENJOS G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /HojaM:294549 /Torne:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Leyenda

- CA-A Casco Antiguo
- Viaro

Observaciones Vinculantes:

Se deberán realizar las cesiones de viario grafiadas en el esquema adjunto

REVISIÓN P.G.O.U. de PINTO

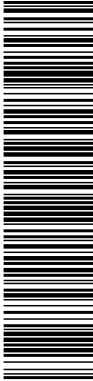
U.E 28

Ficha de Ordenación
Unidad de Ejecución nº 28

ARNAIZ CONSULTORES

DTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 44 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



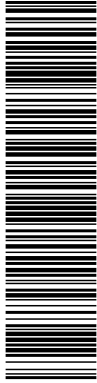
REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

ANEXO 4. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ar/la-pinto-as/portal/Ciudadanoportal/verificaDocumento>.
OID:2.5.4.97-VATES:B83164152-CN=50414402N-JAVIER ALBALADEJO-OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.
/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.
portal/verificaDocumento Firmado por: 1, C=ES, O=MICRO OBRAS SL, S=, CN=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 /Hoja:M:294549/Tomo:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 45 de 55	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3061468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED3A7EFB884B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sedelectronica.es/portalCiudadan... C=ES, O=MICRO OBRAS S...
 OID.2.5.4.97.VATES:88316415Z, CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 H09aM-294549/Tomo:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



REGISTRO DE PINTO Nº2
C/ REAL NUMERO 3
28320 PINTO -MADRID-
Tel: 91 691 53 37 / Fax 91 692 08 66

Fecha de Emisión: NUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE
28061000001103
FINCA DE PINTO Nº: 1911

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Edificio dedicado a nave industrial y viviendas, sito en Pinto, en el Rasillo de Rodela, número cinco; ocupa una superficie de trescientas sesenta metros cuadrados; están destinados en planta baja a nave industrial, con despacho, servicios higiénicos y al portal que sirve de acceso a la escalera por la que se facilita la entrada a las dos plantas superiores del inmueble. Planta primera destinada a vivienda, compuesta de tres dormitorios, estar-comedor, cocina y servicios con terraza, con una superficie de ochenta metros cuadrados. Planta segunda destinadas a vivienda, con las mismas piezas que la anterior, excepción de la terraza, y con una superficie de que se ha hecho mérito para la planta primera. Linda: por su frente, Este, con el Rasillo de la Rodela; por la derecha entrando, Norte, con casa de herederos de Anastasio Burgos; por la izquierda, Sur, con otra de Donato Jiménez; y por la espalda, Oeste, con terreno de la fabrica de chocolates de la Compañía Colonial. Tiene servicios de agua, electricidad y alcantarillado.

REFERENCIA CATASTRAL: 0450803VK450550001LZ
ESTADO DE COORDINACION REGISTRO/CATASTRO: No consta

<https://geoportal.registradores.org/idufir/28061000001103>

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
MICRO OBRAS SL UNIPERSONAL B83164152 1716 666 200 36
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con otro carácter, por título de compraventa.
Formalizada en escritura pública con fecha 04/09/20, autorizada en MADRID, por DOÑA ANA MARÍA MAHIQUES MIRET, protocolo nº 917.
Tomo: 1.716 Libro: 666 Folio: 200 Fecha: 09/10/2020

CARGAS

NO hay cargas registradas

Esta finca tiene vigente/s 2 nota/s marginal/es 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:

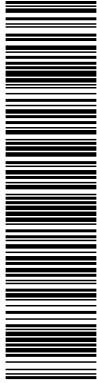
NO hay documentos pendientes de despacho

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:

DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 46 de 55	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04FED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/portal/verificarDocumentos. Firmado por: 1. C=ES, O=MICRO_OBRAS_SJ, CN=ALBA LADEJO ASENUJO, S=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065_HojaM-294549/Tomo:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

1.- 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.

2.- 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 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.-

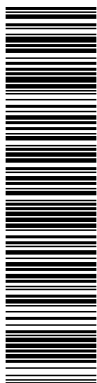
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se 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: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 47 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

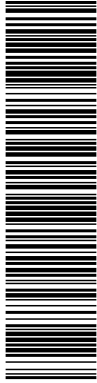


REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

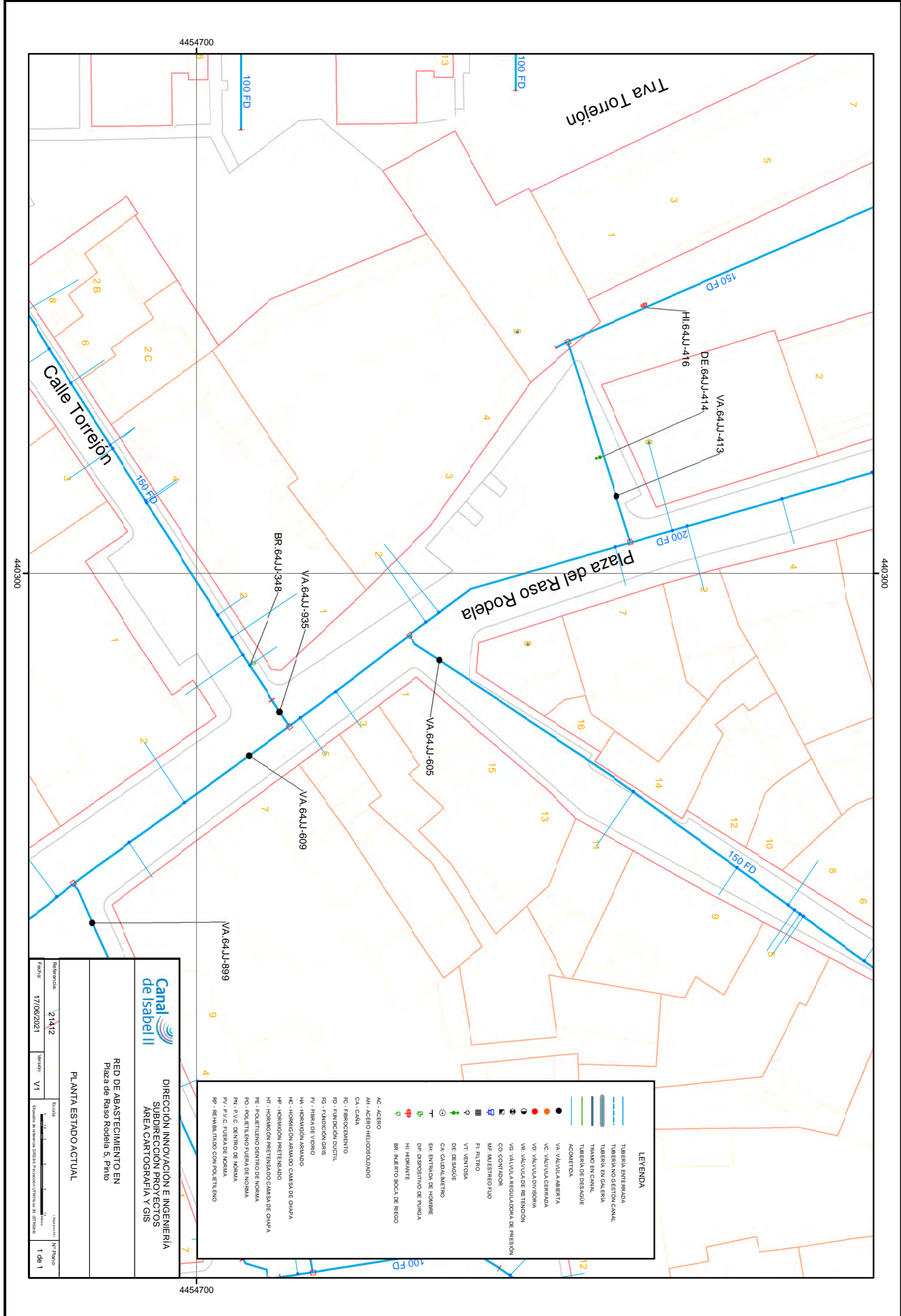
ANEXO 5. PLANOS DE ABASTACIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO UE-28

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED03A7E9F8844B310C38ECC912B8B7DFE9636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.ar/la-plaza-de-raso-pinto-as/portal-ciudadano-portal/verificar-documentos-firmados> por: 1.- C=ES, O=MICRO OBRAS S.L, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N, JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), SN=ALBALADEJO ASENUJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 /Hoja:M:294549/Tomo:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468 LUDIZ-59RPQ-KY851 B04EED307E7F6884B310C38ECC912B8B7DFE6936) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.es/punto-de-entrada-ciudadano-portal/verificar-documentos-firmados. C=ES, O=MICRO, CN=AS, S=I, CN=2.5.4.97-VATES-B83164152-CN-50414402N-JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152) S=ALBALADEJO ASENJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg.28065 H09aM-294549/Torre:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Canal de Isabel III

DIRECCION INNOVACION E INGENIERIA
 SUBDIRECCION PROYECTOS
 AREA CARTOGRAFIA Y GIS

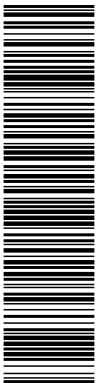
RED DE ABASTECIMIENTO EN
 Plaza del Raso Rodela S. Prado

PLANTA ESTADO ACTUAL

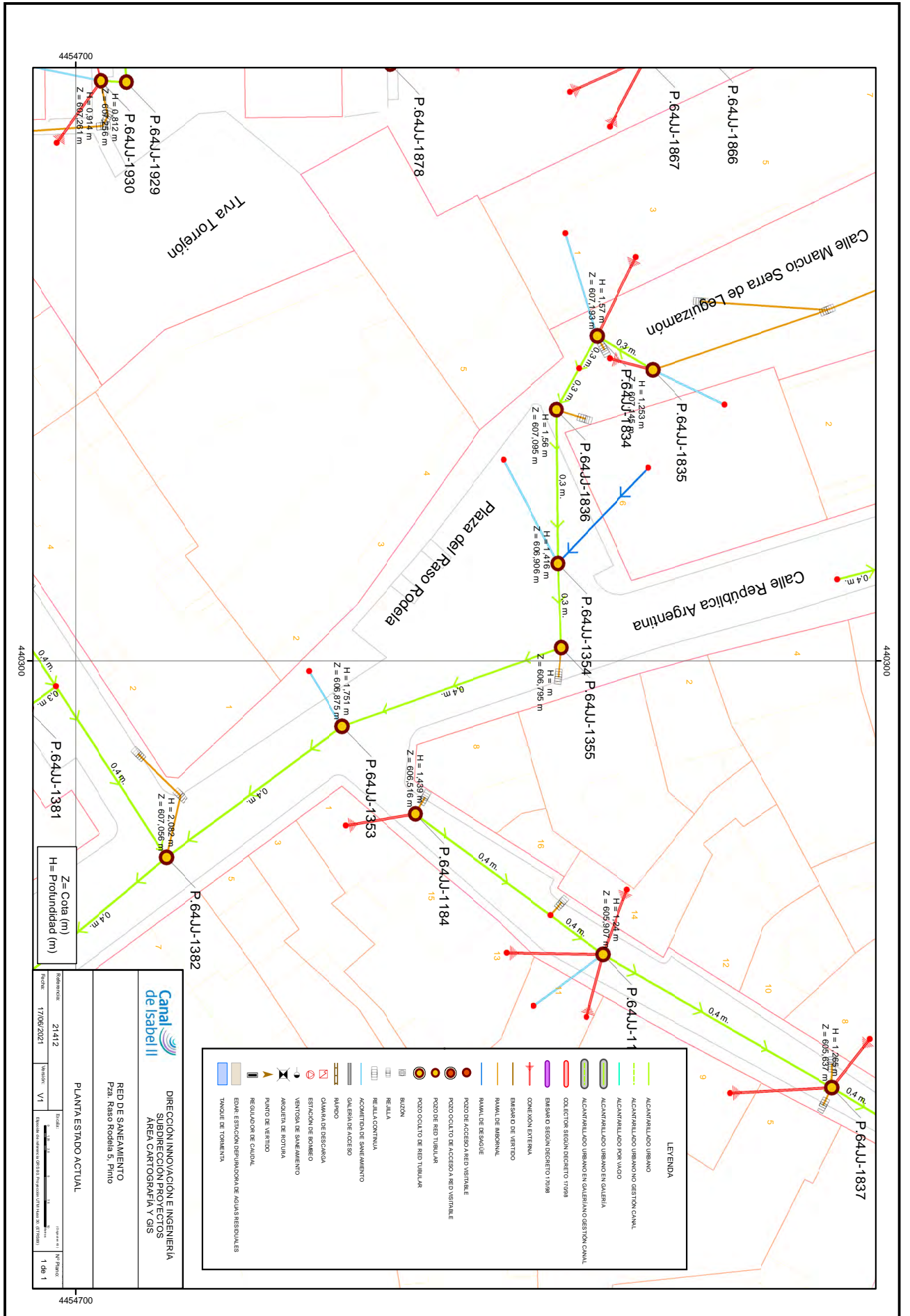
Referencia:	2412
Fecha:	17/06/2021
Estado:	VI
Escala:	1:48.1

LEYENDA

—	TUBERIA ENTERRADA
—	TUBERIA NO GESTION CANAL
—	TUBERIA EN CAJERA
—	TUBERIA EN CANAL
—	TUBERIA EN DESVASTE
—	ACONCHIDA
●	VA VALVULA ABIERTA
○	VA VALVULA CERRADA
○	VA VALVULA DIVISION
○	VA VALVULA DE RETENCION
○	VA VALVULA REGULADORA DE PRESION
○	CO CONTROLES
○	MF MUESTRO FLUJO
○	FI FILTRO
○	VT VENTOSA
○	DE DESAGUE
○	CA CAJALAMENRO
○	EH ENTRADA DE HOMBRE
○	DP DISPOSITIVO DE PANDA
○	HI HIDRANTE
○	BR BARRIO BOCA DE NEGRO
○	AC ACERVO
○	AH ACERVO HELICOIDALADO
○	CA CAJA
○	FC FERROCARRIL
○	FD FUNDACION DUCTIL
○	FG FUNDACION GRIS
○	FV FIBRA DE VIDRIO
○	VA HOMONIMO AVANADO
○	VA HOMONIMO CAMARA DE CHUPLA
○	HP HOMONIMO PRETENSADO
○	HT HOMONIMO PRETENSADO CAMARA DE CHUPLA
○	HO HOMONIMO DE BENTON DE NORMA
○	PO POLIETILENO FUERA DE NORMA
○	PI PVC FUERA DE NORMA
○	PP REINFORZADO CON POLIETILENO



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3661468 LUDIZ59RPQ-KY851 B04EED3A7E7F884B310C38ECC91288B7DFE6936) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gub.uy/punto-de-entrada-ciudadanos-portal/verificarDocumentos.do Firmado por: 1 C-ES O-MICRO OBRAS S/1
 CID:2.5.4.7-97-VATES:88316152 CN=5054149202 JAVIER ALBA ADELDO (R:88316152) S/N=7 BALALDEJO ASENJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCES-50414402N, Description=Reg:28065 H01ajam:294549/Torre:17191 /Folio:177 /Fecha:04/02/2002 /Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



Z = Cota (m)
 H = Profundidad (m)

Canal de Isabel II

DIRECCIÓN INNOVACION E INGENIERIA
 SUBDIRECCION PROYECTOS
 AREA OBRAS CANALIZACIONES

RED DE SANEAMIENTO
 Pza. Raso Rodela 5, Pinaro

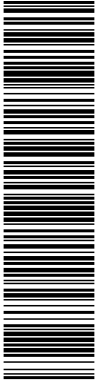
PLANTA ESTADO ACTUAL

Proyecto	21412
Fecha	17/08/2021
Version	V1
Escala	1:400
Proyecto	1 de 1

LEYENDA

	ACANTIBALBUO URBANO
	ACANTIBALBUO URBANO GESTION CANAL
	ACANTIBALBUO POR VADO
	ACANTIBALBUO URBANO EN GALERIA
	ACANTIBALBUO URBANO EN GALERIA GESTION CANAL
	COLECTOR SEGUN DERECHO TUBIA
	EMBARSO SEGUN DERECHO TUBIA
	CONEXION EXTERNA
	EMBARSO DE VERTIDO
	RAMAL DE MISIONAL
	RAMAL DE RESOLIVE
	POZO DE ACCESO A RED VISIBLE E
	POZO OCULO DE ACCESO A RED VISIBLE E
	POZO DE RED TUBULAR
	POZO OCULO DE RED TUBULAR
	REJILLA
	REJILLA CONTINUA
	ACANTIBALBUO DE SANEAMIENTO
	CANALIA DE ACCESO
	MURO
	CAMARA DE DESCARGA
	ESTACION DE BOMBEO
	VANTRONA DE SANEAMIENTO
	ARQUERA DE ROTURA
	PUNTO DE VERTIDO
	REGULACION DE CAUDAL
	EMR ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
	INVOLE DE TOMENVA

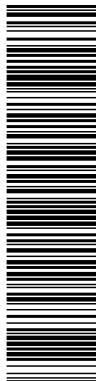
DOCUMENTO Documento por defecto: REFUNDIDO_PEMU_RASO _RODELA.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19791, Fecha de entrada: 10/10/2022 14:44 :00	
OTROS DATOS Código para validación: LUDIZ-59RPQ-KY851 Página 50 de 55	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



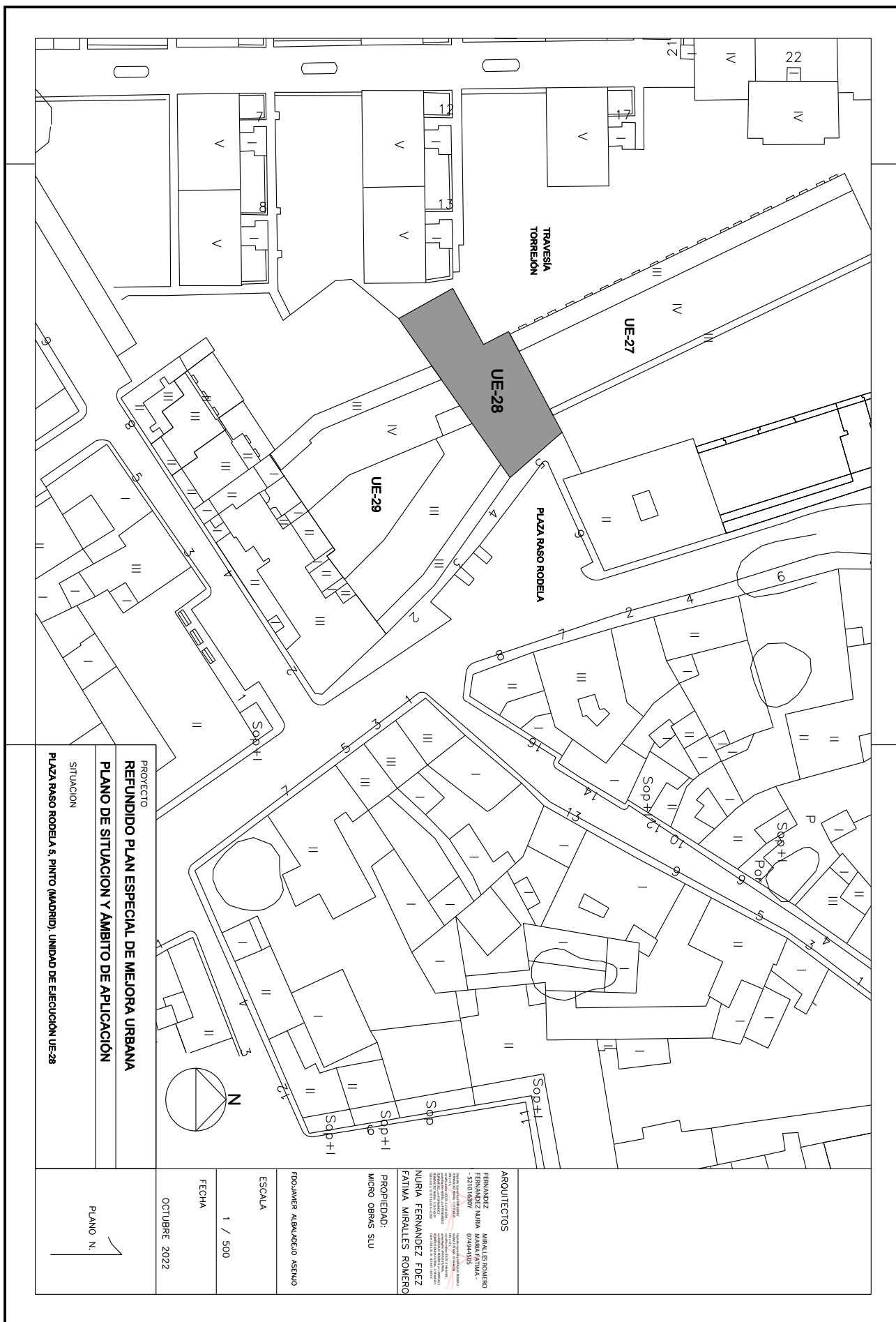
REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA RECOGIENDO LAS
CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
PLAZA DE RASO RODELA Nº5, PINTO (MADRID)

PLANOS

NURIA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ/ FÁTIMA MIRALLES ROMERO ARQUITECTOS
Calle Dos Hermanas, 12 1ºB, Parla (Madrid). Teléfono: 91699 98 46 e-mail: fermirarquitectos@gmail.com

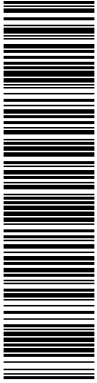


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468, LUDIZ-59RPQ-KY851, B04EED3A7EFB8844B310C38ECC912B8B7DFE6936) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto-afirmacion/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1, C=ES, O=MICRO OBRAS SL, OID.2.5.4.97-VATES-B83164152, CN=50414402N JAVIER ALBALADEJO (R: B83164152), SN=ALBALADEJO ASENJO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=DCE5-50414402N, Description=Reg.28065 H09aM-294649/Torne:17191/Folio:177/Fecha:04/02/2002/Inscripción:1 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.



PROYECTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA	
PLANO DE SITUACION Y AMBITO DE APLICACION	
PLAZA RASO RODELA 5, PUNTO (MADRID), UNIDAD DE EJECUCION UE-28	
SITUACION	
PLANO N.	OCTUBRE 2022

ESCALA 1 / 500	PROPIEDAD: MICRO OBRAS SLU
ARCHITECTOS FERNANDEZ MIRALLES ROMERO FERNANDEZ NUBIA, MARI FÁTIMA - -5310 0807 07494495	PROPRIETARIO: ALBALADEJO ASENJO
NUBIA FERNANDEZ FOEZ FÁTIMA MIRALLES ROMERO	FECHA OCTUBRE 2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3681468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04EED3A7E7F8B84; B310C38ECC91288B7DFE69636) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gob.es/punto_entrada/sedelectronica.portal/verificarDocumento. Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO OBRAS SL. CID:2.5.4.97-Z-VATES-B88316415Z. CN=509414402N. JAVIER ALBALADEJO ASENUJO. G=JAVIER. SERIALNUMBER=DCES-50414402N. Description=Reg.28065. Hoja:M-294549. Tome:17191. Folio:177. Fecha:04/02/2002. Inscripción:1. (CN=AC. Representación, OU=3-CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

Superficie solar 348,12 m²

Edificio Columna 1

Edificio Columna 2

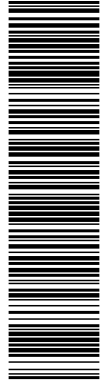
Calle acceso garaje

cota parcela 607,20

Edificio Fachada 1

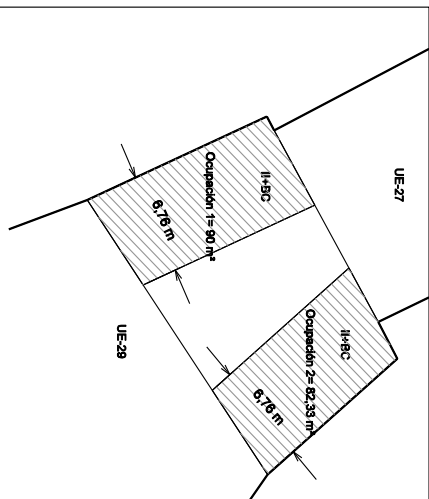
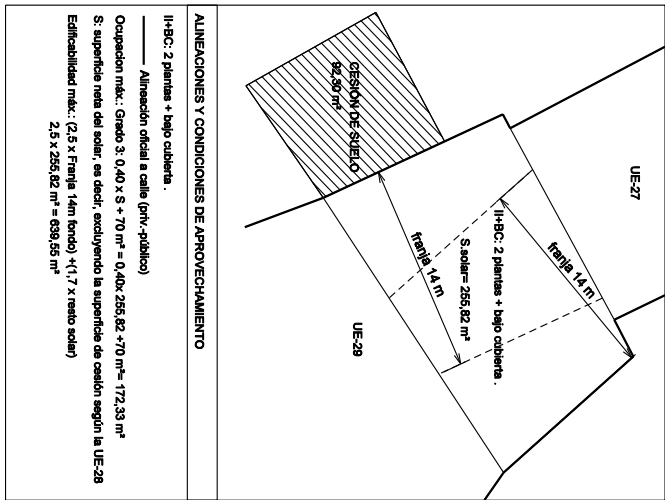
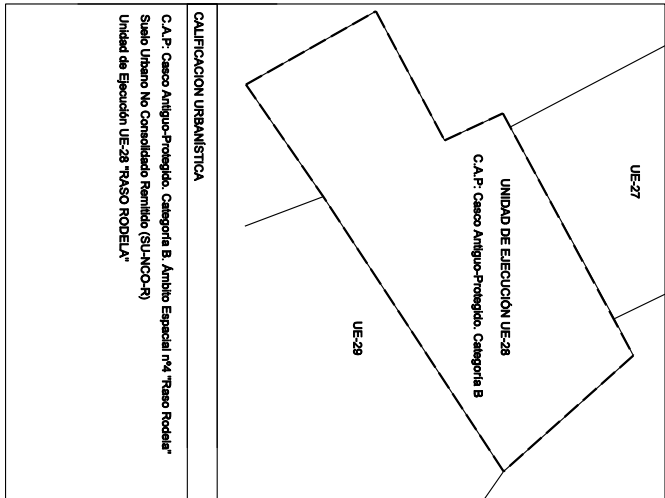
Edificio Fachada 2

<p>PROYECTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA</p> <p>PLANO DE INFORMACIÓN. TOPOGRAFIA Y SUPERFICIE SOLAR</p> <p>SITUACION PLAZA RASO RODELA 6, PUNTO (MADRID). UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28</p>	<p>PLANO N. 2</p>
<p>ARQUITECTOS MIRALLES FERNANDEZ FERNANDEZ FERNANDEZ FERNANDEZ FÁTIMA MIRALLES MIRALLES MIRALLES 074844505 5210168Y 5210168Y 5210168Y</p> <p>NURIA FERNANDEZ FÓEZ FÁTIMA MIRALLES ROMERO</p> <p>PROPIEDAD: MICRO OBRAS SLU</p> <p>PROYAUER ALBALADEJO ASENUJO</p> <p>ESCALA 1 / 200</p> <p>FECHA OCTUBRE 2022</p>	



Este es un documento electrónico. El documento no requiere firmas. Mediante el código de inscripción: 1 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN VIGENTE	
ORDENACIÓN EXISTENTE	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PINTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO (SU-NCOR)
AMBITO DE APLICACIÓN	UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28 "RASO RODELA"
APLICACIÓN URBANÍSTICA	CASO ANTIGUO, CATEGORÍA 8 (CASO ANTIGUO PROTEGIDO)
ALINEACIÓN	CESIÓN DE SUELO VIARIO PÚBLICO (SUP. ESTIMADA 96 m ²)
ALTURA MÁXIMA	I+HBC (2 PLANTAS + BALUCUBERTA)
Ocupación MÁXIMA	CATEGORÍA 3: (255,82 x 0,4) x 70 = 172,33 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	LA MAYOR DE: - 172,33 m ² x 2,6 = 448,06 m ² - 255,82 m ² x 2,5 = 639,55 m ²



POSIBLE MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL P.G.O.U.

Ocupación Total: Ocup. 1+1 Ocup. 2= 80 m²+82,33 m² = 172,33 m²

Ocupación máx.: Grato 3: 0,40 x 3 + 70 m² = 0,40x 255,82 + 70 m²= 172,33 m²

S: sup. neta del solar

Ocupación máx.: = Ocupación sobre solar = 172,33 m²

Possible edificabilidad sobre parcela - Ocupación máxima x 2,6 = 448,06 m²

Edificabilidad máx.: (2,5 x Franja 14m fondo) + (1,7 x resto solar)

2,5 x 255,82 m² = 639,55 m²

448,06 m² < < 639,55 m²

NO ES POSIBLE ADOPTAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN EL P.G.O.U.

CONCLUSIÓN

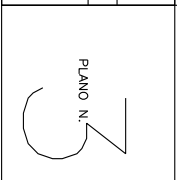
Como resultado del cálculo de la Ocupación, que sobre la parcela nos permite el P.G.O.U. de Pinto, se comprueba que el volumen edificatorio resultante al aplicar a dicha ocupación las alturas permitidas de 2 plantas y bajo cubierta:

NO ES POSIBLE ADOPTAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR EL P.G.O.U.

Por este motivo se redacta el presente PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA con las siguientes funciones:

- ADAPTACIÓN COMPOSITIVA DE LAS ALTURAS en relación a las UE-27 y UE-28
- ADAPTACIÓN DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA para albergar la edificabilidad asignada en el P.G.O.U.
- INCREMENTO DE CESIONES DE SUELO para dar continuidad urbana en ambos tramos de fachada

PROYECTO	REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA
SITUACIÓN	PLAZA RASO RODELA 5, PINTO (MADRID), UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28



FECHA	OCTUBRE 2022
ESCALA	1 / 300
PROYANER	ALBAJADEJO ASENSO

ARQUITECTOS

FERNÁNDEZ MIRALLES

FERNÁNDEZ NÚRIA

FATIMA

521018387

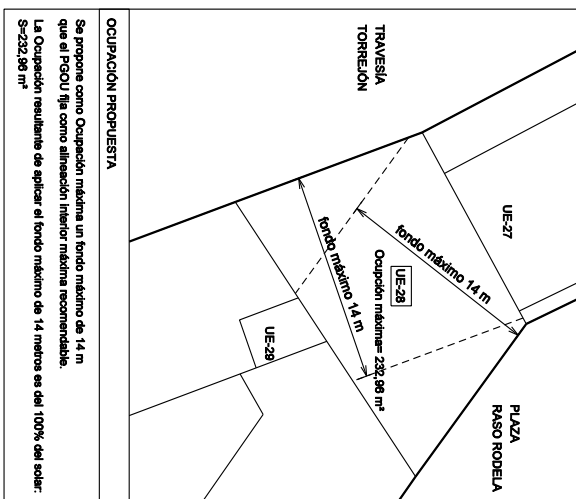
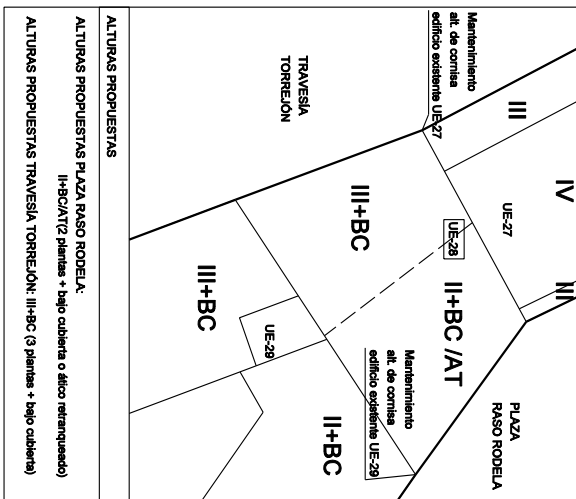
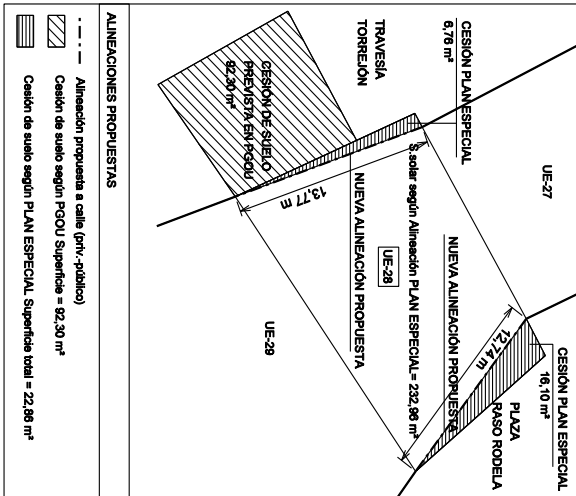
075044565

NÚRIA FERNÁNDEZ FÓEZ

FATIMA MIRALLES ROMERO

PROPIEDAD:

MICRO OBRA SLU



CUADRO RESUMEN ORDENACION SEGUN PLAN ESPECIAL	
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANO
AMBITO DE APLICACION	UNIDAD DE EJECUCION UE-29 "RASO RODELA"
CLASIFICACION URBANISTICA	CASO ANTIGUO, CATEGORIA B (CASO ANTIGUO PROTEGIDO)
ALINEACION	CESSION DE SUELO VARIO PUBLICO. SUP. CESSION 116,16 m²
ALTURA MAXIMA	I+BC/IAT (HACIA PLAZA RASO RODELA)
OCCUPACION MAXIMA	I+BC (HACIA TRAVESIA TORREJON)
EDIFICABILIDAD MAXIMA	FONDO MAXIMO 14 m. 100% del solar=232,98 m² 255,82 m² x 2,5= 639,55 m²

MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE	
INFRAEST. SANEAMIENTO	Deposición aguas residuales en Sot. Depuración Arroyo Culebro. Tecnología unitaria a nivel municipal. Posibilidad de implantación de SUDS en ámbito Comedor residenciales generales, según lo existente.
INFRAEST. HIDRAULICAS	En caso de existir infraestructuras en el ámbito del Plan Especial se trasladarán a zonas de dominio público. Según Normas Técnicas del Canal de Isabel II.
LEV. 37/2033, ruido	Según el CTE DB1 HR.
PATRIMONIO CULTURAL	En caso de aparecer restos de valor histórico, arqueológico, paleontológico, consultar en plaza a la DG de Patrimonio Cultural.
CAMBIO CLIMATICO Y PROT. CONT. ACUSTICA	Las intervenciones incluirán medidas de protección ante el cambio climático y contaminación acústica.

ARQUITECTOS
MIRALLES ROMERO MABA FERNANDEZ FOMEZ
FATIMA MIRALLES ROMERO
NÚRIA FERNANDEZ FOMEZ

PROPIEDAD:
MICRO ORGAN. S.L.U.

PROYAUER ALBALEJO ASENSO

ESCALA

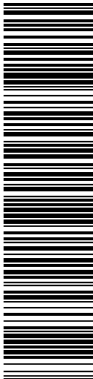
1 / 300

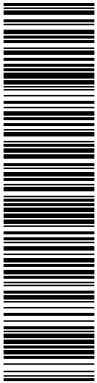
FECHA

OCTUBRE 2022

PROYECTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA PLANO DE ORDENACION, PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL	
SITUACION	PLAZA RASO RODELA 5, PUNTO (MADRID). UNIDAD DE EJECUCION UE-29

PLANO N.





Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 3661468; LUDIZ-59RPQ-KY851; B04FED3A7E7F884B310C38ECC91288B7DFE9639) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en el dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto-afirmacion/portal/verificarDocumentos.do. Firmado por: 1. C-ES. O-MICRO OBRAS SLU. C-57.5.5.917-2.5.5.917-VAVATES-883161452. C-N-509414402N. JAVIER ALBALADEJO (R: 883161452). S-N-AI-BALADEJO ASENJO. G-JAVIER. SERIALNUMBER=DCES-50414402N. Description=Reg.28065. HojaM:294549/Tomo:17191. Fecha:04/02/2002. Inscripción:1 (C/N=AC. Representación, O=FNMT-RCM, C=ES) el 10/10/2022 13:43:58.

PROYECTO
REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

SITUACION
PLAZA RASO RODELA 5, PUNTO (MADRID). UNIDAD DE EJECUCION UE-28

PLANO N.
5

PROYECTA PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DEL PLAN ESPECIAL

MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN VOLUMEN CAPAZ:
 OCUPACIÓN TOTAL = OCUPACIÓN S1 + OCUPACIÓN S2 = 222,89 m²
 SE NECESITARA UN PANTO DE LUCES EN LA FUTURA EDIFICACION DE DIMENSIONES SEGUN ART.5.6. DEL PGOU.
 DIMENSIONES DEL PATIO SEGUN POSIBLE UBICACION: A x B.
 A: paramento frontal con huecos (para uso del local más desfavorable) mayor o igual a 0,40H o mayor a 3,30 m (desde nivel del pavimento de las viviendas más bajas hasta línea conecion del paramento frontal). H aprox.=12,49 m.
 A= 5,00 m.
 B: paramento frontal ciego (para otros usos o escaleras) mayor o igual a 0,20 H ó mayor a 2,40 m; H aprox.=12,90 m.
 B= 2,58 m.
 SUP. PATIO= 5,00 x 2,58 =12,90 m²
 SUP. OCUPACION S1 - (SUP. PATIO / 2) = 117,71 - 6,45 m²= 111,26 m²
 SUP. OCUPACION S2 - (SUP. PATIO / 2) = 116,25 m² - 6,45 m² = 109,80 m²
 OCUPACION TOTAL - OCUPACION PATIO= 111,26 + 109,80 m²= 221,06 m²

CALCULO TEORICO DE LA EDIFICABILIDAD:
 - EDIFICAB. 1 (TRAVESIA TORRELEON) = OCUP. S1 x 3,6 = 111,26 x 3,6 = 400,54 m²
 - EDIFICAB. 2 (PLAZA RASO RODELA) = OCUP. S2 x 2,6 = 109,80 m² x 2,6 = 285,80 m²
 CALCULO TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE: 400,54m²+ 285,80 m² = 686,34 m²
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA ASIGNADA A LA PARCELA= 689,55 m²

683,42 m² > 639,55 m²
POR LO TANTO ES VIABLE ALBERGAR LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA AL SUELO

VOLUMETRIA I: CON HI BAJOCUBIERTA HACIA PLAZA RASO RODELA

Section A-A
El espacio situado sobre el balcón hasta la Plaza Raso Rodela a partir de la bisectriz del solar, no se podrá aprovechar si la altura supera 1,50 m.

Section B-B

VOLUMETRIA II: CON HI ATICO RETRANQUEADO HACIA PLAZA RASO RODELA

Section A-A
El espacio situado sobre el ático retranqueado hacia la Plaza Raso Rodela a partir de la bisectriz del solar, no se podrá aprovechar si la altura supera 1,50 m.

Section B-B

ARQUITECTOS
 ANKLES
 FERNANDEZ
 NIJARA -
 NIJARA -
 FAYANA -
 52101630Y
 07544555

PROPIEDAD:
 MICRO OBRAS SLU

PROPONENTE:
 JAVIER ALBALADEJO ASENJO

ESCALA
 1 / 300

FECHA
 OCTUBRE 2022