

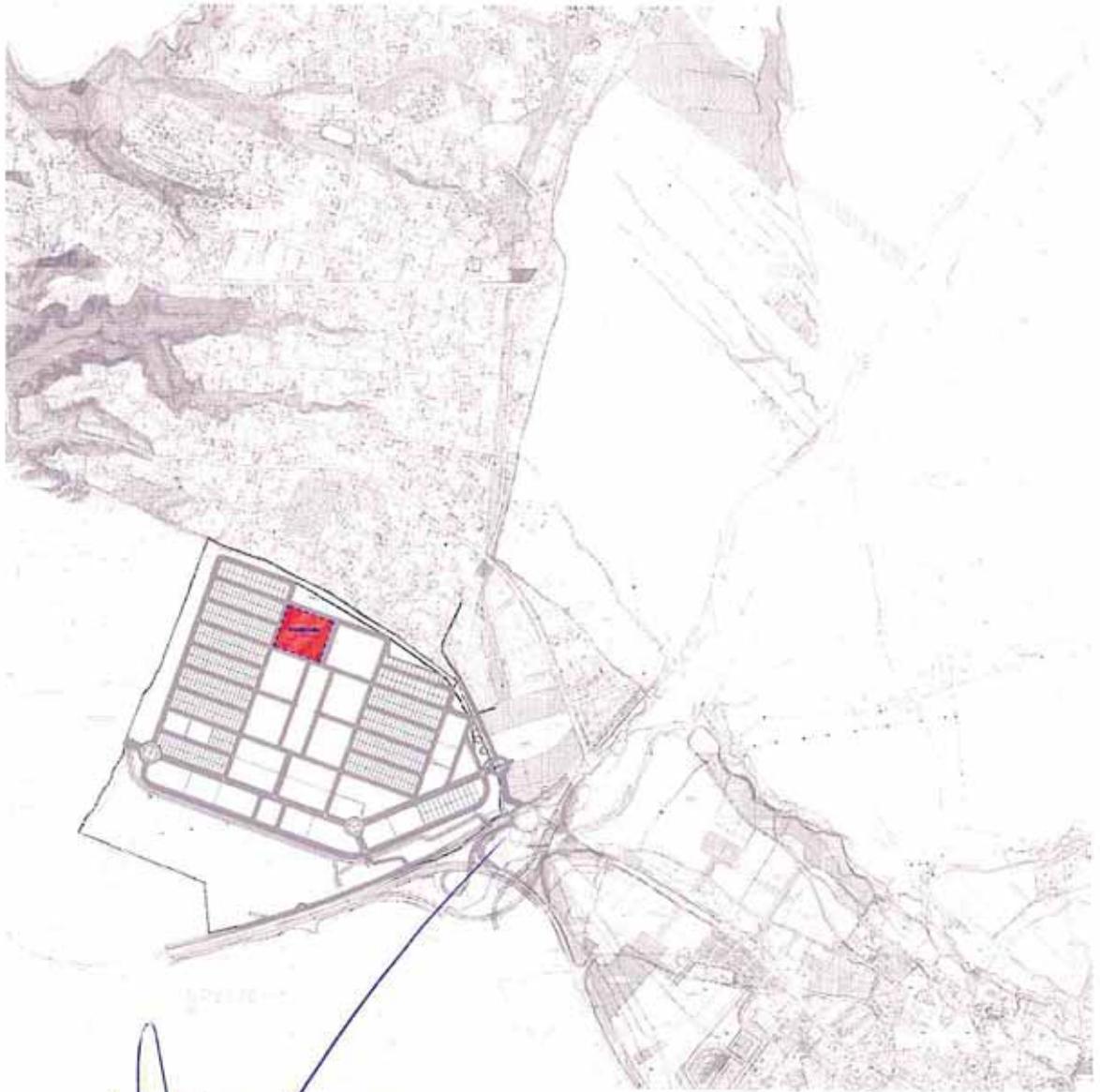
Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 11 JUN 2021
El Secretario,



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11

SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA



Aprobado INICIALMENTE por el 362
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



MEMORIA

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11

SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

ÍNDICE

| | |
|---|---|
| 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN..... | 3 |
| 2.- AGENTES INTERVINIENTES | 3 |
| 3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | 4 |
| 4.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS | 4 |
| 5.- RELACIÓN DE PLANOS | 6 |

Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 6 JUN 2021
El Secretario,



1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 11 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las áreas resultantes de la ordenación.

Por otro lado, el Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón en su artículo 5.8.A establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, áreas privativas, zonas libres comunes y tipologías. Para ello se redacta el presente Estudio de Detalle.

El ámbito de la UZ 1, 2 y 3 "Monte de la Villa" se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de dicho ámbito se encuentra la Manzana 11, objeto del presente Estudio de Detalle.

2.- AGENTES INTERVINIENTES

| | |
|-----------------------|---|
| Expediente | ESTUDIO DE DETALLE. Manzana 11 del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa". Villaviciosa de Odón, Madrid |
| Promotor | LAS JARAS DEL MONTE S. COOP. MAD. CIF: F05362819 Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid |
| Propietario del suelo | MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU CIF: B87781282 Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid |
| Proyectista | Arquitecto: PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ DNI. 11437059-X, Nº COLEGIADO: 15120 (COAM) Domicilio: C/ Dr. Fleming, 35, 1º C, 28036 Madrid, tlf. 91 572 22 59 |

Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario



3.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo del presente estudio de detalle tiene las siguientes finalidades:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid)
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial.

4.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

a. DETERMINACIONES ACTUALES

| | | |
|--------------------------|---|---------|
| NATURALEZA | Urbanizable, urbana tras desarrollo urbanizadorio | |
| LINDEROS | Norte | Calle J |
| | Este | Calle 8 |
| | Sur | Calle H |
| | Oeste | Calle 2 |
| USO | Residencial | |
| ORDENANZA | UI - Conjunto de vivienda | |
| SUPERFICIE | 27.612 m ² | |
| DIMENSIONES | 177 m x 156 m (forma rectangular) | |
| Nº VIVIENDAS | 64 | |
| OCUPACION S/RASANTE | 40% | |
| OCUPACIÓN B/RASANTE | 40% | |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | 15.785 m ² (máxima) | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² (máxima) | |
| ALTURA A CORNISA | 7,00 m (máxima) | |
| ALTURA A CUMBRERA | 11,50m | |
| Nº PLANTAS S/RASANTE | B+1 | |
| PLANTAS B/RASANTE | 1 | |

Aprobado INICIALMENTE por el J.E.
Plano del Ayuntamiento en sesión
de 11.6 JUN 2021
El Secretario,

| | |
|------------------------------|-------------------------------|
| DOTACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO | 3 min/viv |
| RETRANQUEOS | Según normativa vigente |
| EDIFICACIÓN | Aislada o pareada en conjunto |
| SUP ZZCC POR VIVIENDA | 50m2 (mínimo) |
| SUP DE ÁREA PRIVATIVA | 250 m2 (mínima) |
| FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA | 10 m (mínimo) |

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 JUN 2021
El Secretario,

b. DETERMINACIONES PROPUESTAS

| | | |
|------------------------------|---|---------|
| NATURALEZA | Urbanizable, urbana tras desarrollo urbanizadorio | |
| LINDEROS | Norte | Calle J |
| | Este | Calle 8 |
| | Sur | Calle H |
| | Oeste | Calle 2 |
| USO | Residencial | |
| ORDENANZA | UI - Conjunto de vivienda | |
| SUPERFICIE | 27.612 m2 | |
| DIMENSIONES | 177 m x 156 m (forma rectangular) | |
| Nº VIVIENDAS | 64 | |
| OCUPACIÓN S/RASANTE | ≤ 40% | |
| OCUPACIÓN B/RASANTE | ≤ 40% | |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | ≤ 15.785 m2 | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | ≤ 0,40 m2/m2 | |
| ALTURA A CORNISA | ≤ 7,00 m | |
| ALTURA A CUMBRERA | ≤ 11,50m | |
| Nº PLANTAS S/RASANTE | B+1 | |
| PLANTAS B/RASANTE | 0-1 | |
| DOTACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO | 3 /viv | |

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| RETRANQUEOS | Según normativa vigente |
| EDIFICACIÓN | Pareada en conjunto |
| SUP ZZCC POR VIVIENDA | >50m2 |
| SUP ÁREA PRIVATIVA | ≥ 250 m2 |
| FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA | ≥ 10 m |

5.- RELACIÓN DE PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

RE-01 PLANO DE SITUACIÓN

Villaviciosa de Odón, abril de 2021.

El Arquitecto

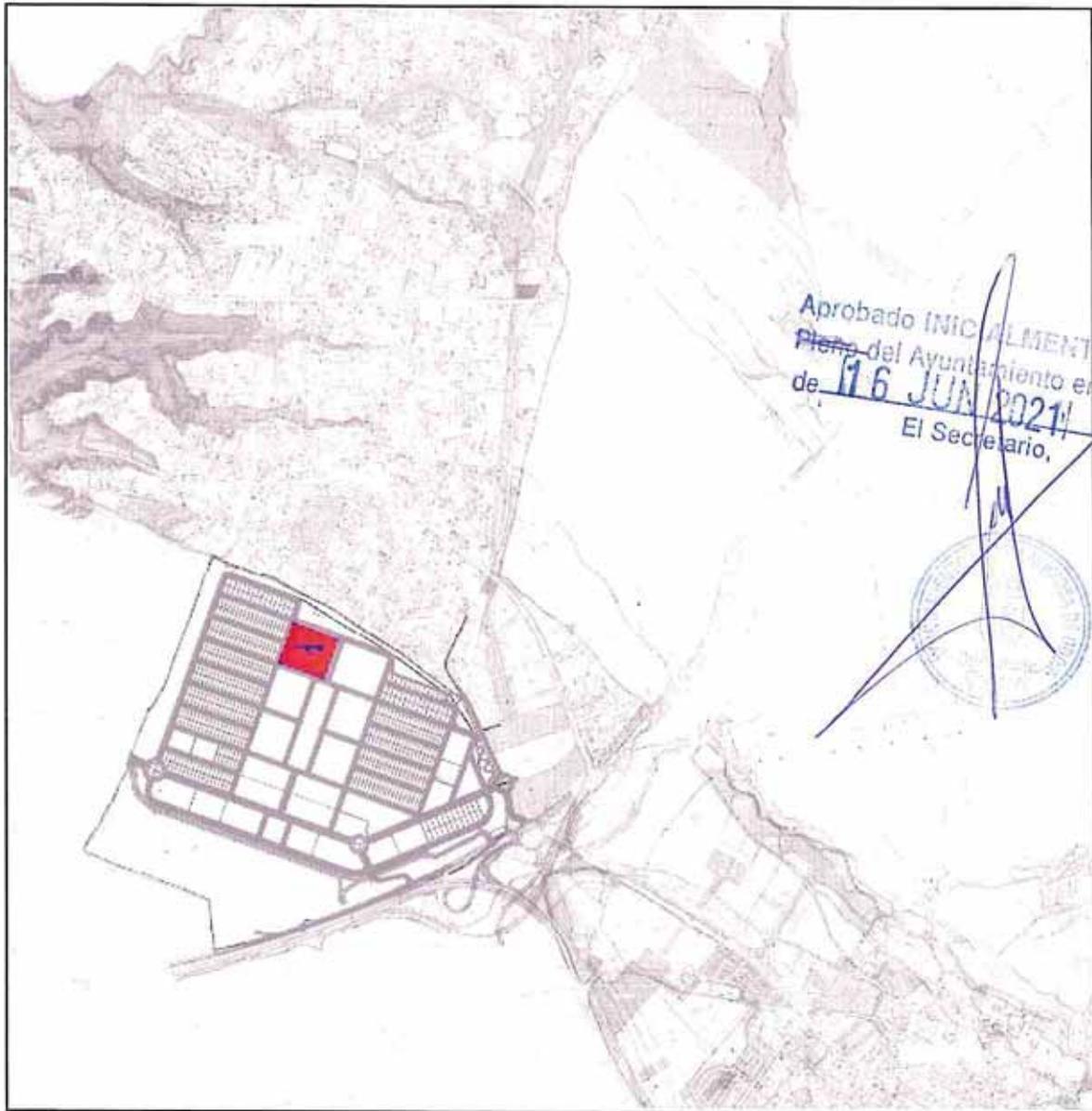
PATRICIA MARTINEZ FERNANDEZ (COAM 15120)

El Promotor

LAS JARAS DEL MONTE S. COOP. MAD.

Aprobado INICIALMENTE por el ~~Pleno~~ ^{SGC} del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,





Aprobado INICIALMENTE por # 36
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,

--- AREA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANAMIENTO URBANO;
CLASE DE SUELO;
NORMA ZONAL;
USO;
EDIFICACIÓN;
Nº DE MANZANA;

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VILLAVICIOSA DE ODÓN 1988
SUELO URBANIZABLE, URBANO TRAS DESARROLLO URBANIZADOR
SECTOR UZ, 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA
ALBADA O PAREADA EN CONJUNTO
11



**ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA MANZANA 11**

SECTOR UZ, 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID

| | | | |
|---------------------|---|-------------------------|---------------------|
| MOMENTUM | <p>PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA MANZANA 11</p> | <p>SITUACIÓN</p> | <p>RE.01</p> |
|---------------------|---|-------------------------|---------------------|

Aprobado INICIALMENTE por el Jc-L
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 Julio 2021
El Secretario,



Memoria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 11

SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



I. MEMORIA

ÍNDICE

| | | |
|------|--|----|
| 1.- | INTRODUCCION..... | 4 |
| 1.1. | OBJETO..... | 4 |
| 1.2. | PROMOTOR..... | 4 |
| 1.3. | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD..... | 4 |
| 1.4. | PLANEAMIENTO GENERAL..... | 4 |
| 1.5. | REGIMEN LEGAL APLICABLE, CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN..... | 7 |
| 2.- | JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE..... | 9 |
| 2.1. | FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE..... | 9 |
| 3.- | INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL..... | 10 |
| 3.1. | LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN y DIMENSIONES DE LAS MANZANAS..... | 10 |
| 3.2. | TOPOGRAFÍA..... | 10 |
| 3.3. | USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES..... | 11 |
| 3.4. | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO..... | 12 |
| 4.- | OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... | 14 |
| 5.- | DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... | 14 |
| 5.1. | CUADRO COMPARATIVO..... | 18 |
| 5.2. | CUADRO DE SUPERFICIES..... | 19 |
| 5.3. | JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE..... | 21 |
| 5.4. | JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL..... | 23 |

Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 17 JUN 2021
El Secretario,



Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2024
El Secretario,

1.- INTRODUCCION.

1.1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 11 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las áreas resultantes de la ordenación.

Por otro lado, el Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón en su artículo 5.8.A establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, áreas privativas, zonas libres comunes y tipologías. Para ello se redacta el presente Estudio de Detalle.

1.2. PROMOTOR.

El Estudio de Detalle se formula a iniciativa de la sociedad LAS JARAS DEL MONTE S. COOP. MAD., con CIF F05362819, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid, como promotora de las edificaciones que allí se pretenden construir.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La propietaria del suelo es la sociedad MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU, con CIF B87781282, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid.

1.4. PLANEAMIENTO GENERAL.

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

En la Cédula urbanística de la parcela M11 que se anexa se contienen las determinaciones de ordenación para llevar a cabo el presente Estudio de Detalle.

| PROYECTO DE REPARCELACION | | | | |
|---|---|---|--------------------------|------------|
| SECTOR UZ. 1,2,3 "MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID | | | | |
| 1.- FINCAS RESULTANTES | | | FICHA N° 318 | |
| N° DE MANZANA | 11 | | | |
| N° DE PARCELA | | | | |
| REFERENCIA | Manzana Conjunto 11 | | | |
| 2.- ADJUDICATARIO, DATOS PERSONALES | | | | |
| ADJUDICATARIO | Nombre | Marquez & Asociados Gestión Inmobiliaria S.L. y otros | DIRIGIR | B-78973567 |
| | Domicilio | C/Fernando III, 6 | | |
| | Localidad | Villaviciosa de Odón | Provincia | Madrid |
| | Teléfono | 916169580 | | 28670 |
| REPRESENTANTE | Nombre | Francisco Bravo Vázquez | | |
| | Domicilio | C/Fernando III, 6 | | |
| | Localidad | Villaviciosa de Odón | Provincia | Madrid |
| | | | | |
| 3.- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA | | | | |
| NATURALEZA | URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO | | | |
| LINDEROS | N | Calle J | | |
| | S | Calle H | | |
| | E | Calle B | | |
| | O | Calle 2 | | |
| USO | RESIDENCIAL | ORDENANZA | DI. CONJUNTO DE VIVIENDA | |
| N° MAX DE VIVIENDAS | 64 | SUPERFICIE PARCELA | 27.612,502 | |
| Ocupación MAX IRASANTE | 40% | Ocupación MAX IRASANTE | 40% | |
| EDIFICABILIDAD MAX IRASANTE | 15.785 M2 | EDIFICABILIDAD MAX IRASANTE | 0,40 M2/M2 | |
| ALTURA MAX. A CUBIERTA | 7,00 M | ALTURA MAX. A CUBIERTA | 11,50 M | |
| N° MAX PLANTAS IRASANTE | B+1 | N° MAX PLANTAS IRASANTE | 1 | |
| DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO | 1 MN/VV | RETRANQUEOS | SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE | |
| EDIFICACION | CONJUNTO DE VIVIENDAS | EDIF. PARCELA CON LA DE LA PARCELA | | |
| 3.- B) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD | | | | |
| ADJUDICATARIOS | Marquez y Asociados Gestión Inmobiliaria, S.L. (45%) Europea de Gestión Financiera e Inmobiliaria - Euragesión, S.L. (22,5%) Cónyuges D. José Ruiz Peinado Ruiz-Peinado y su esposa Dª Vicenta Gertrudis Romero de Avila con carácter ganancial (22,5%) Gestiones Inmobiliarias de Madrid - Gostinmadrid, S.L. (5%) Bravo & Vázquez Gestión de Patrimonios, S.L. (5%) | | | |
| DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA | Conjunto de parcelas urbanizables, tras la urbanización urbana, situada en el término municipal de Villaviciosa de Odón, en los Sectores UZ. 1, 2 y 3 "Monte de la Villa", denominada con el número 11. Linda al norte con la calle J; al sur con la calle H; al Este con la calle B; y al oeste con la calle 2. Tiene una superficie de 27.612 m ² y una edificabilidad de 15.785 m ² de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza III-Conjunto de viviendas. | | | |
| TÍTULO | Adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, de los Sectores UZ. 1, 2 y 3 "Monte de la Villa", en Villaviciosa de Odón, Madrid. | | | |
| USOS | Residencial Unifamiliar | | | |
| EDIFICABILIDAD | 15.785 m ² , Residencial Unifamiliar, Ordenanza Conjunto de viviendas | | | |
| OTRAS DETERMINACIONES | Número de viviendas: 64 Desarrollo a través de estudio de detalle | | | |

Aprobado INICIALMENTE por el JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario



Aprobado ~~INICIALMENTE~~ por el JGL
 Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de 16 JUN 2021
 El Secretario,

| | |
|--|--|
| CARGAS Y AFECCIONES URBANÍSTICAS | Libro de cargas y gravámenes, excepto las relativas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, encontrándose afecta como carga urbanística, al saldo que resulte de la cuenta de liquidación del proyecto que provisionalmente ha sido estimada en la cantidad de 2.927.077,51 euros. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos. |
| INSCRIPCIÓN: | Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón que se inscriba la parcela descrita como finca de resultado nuevo e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación. |
| VALORACIÓN | Se valora en 9.494.200,90 Euros. |
| CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN | La parcela descrita participa en los gastos de urbanización del ámbito con una cuota del 5,257 %. |



| | |
|---|--|
| <p>APROBACIONES ADMINISTRATIVAS</p> <p>1. P. 1157, 2005</p> <p>30 JUN 2020</p> | <p>INSCRIPCIÓN REGISTRAL</p> <p>19849</p> |
|---|--|

1.5. REGIMEN LEGAL APLICABLE, CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

El marco normativo urbanístico de aplicación al presente documento es el siguiente:

A nivel nacional, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

A nivel municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

A nivel comunitario la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley, que son hasta la fecha las siguientes:

Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.

Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003).

Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004).

Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).

Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 JUN 2024.
El Secretario,



Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007).

Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).

Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).

Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009).

Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010).

Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011).

Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2013).

Complementariamente el Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.

Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se indica en la cédula urbanística, el Plan Parcial establece las condiciones de ordenación de las manzanas. La cédula urbanística indica que se deberá desarrollar estudio de detalle. Se establece en el Plan Parcial en su artículo 5.8.A que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, áreas privativas, zonas libres comunes y tipología.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan Parcial de Ordenación del Sector.

El art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle, establece que:

"1.- El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2.- En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.*

El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa urbanística.

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de las áreas privativas, las zonas comunes, las tipologías y la ordenación de los volúmenes mediante la definición de las áreas de movimiento y las rasantes interiores.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

3.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES DE LA MANZANA.

El ámbito de la UZ 1, 2 y 3 "Monte de la Villa" Se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de dicho ámbito se encuentra la Manzana 11, objeto del presente estudio de detalle. La superficie total es de 27.612 m², con forma rectangular y dimensiones 177m x 156m. Linda al Norte con la calle J, al este con la calle 8, al sur con la calle H y al oeste con la calle 2.

La Parcela M11 tiene las siguientes características:

- Forma rectangular de dimensiones 177m x 156m y superficie de 27.612 m². Linda al Norte con la calle J, al este con la calle 8, al sur con la con la calle H y al oeste con la calle 2.

3.2. TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno presenta una inclinación importante. Entre sus límites noreste y noroeste existe una diferencia de nivel de 8,98 metros (en una distancia de 177 metros aproximadamente). Entre sus límites sureste y suroeste existe una diferencia de nivel de 4,05 metros (en una distancia de 177 metros aproximadamente). La inclinación mayor va desde la esquina noreste, punto más alto, con 626,88msnm, al punto más bajo, zona central oeste con 617,09msnm con una diferencia de nivel de 9,79 metros.

Existe una particularidad que presenta la topografía y el plano alabeado teórico resultante formado por las rasantes de las aceras que delimitan la Parcela M11 (plano de referencia tomado para los niveles y rasantes interiores). Lo más llamativo, es que existen zonas con pendientes de hasta un 7% de inclinación. Se plantea en este estudio de detalle una corrección de dichas rasantes en los viales interiores para mejorar y/o permitir la accesibilidad e implantación de las viviendas en el terreno.

Aprobado INICIALMENTE por ~~SR~~ J6L
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



Aprobado INICIALMENTE por ~~el~~ JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,

Memoria
pag. 11

3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADOS EXISTENTES

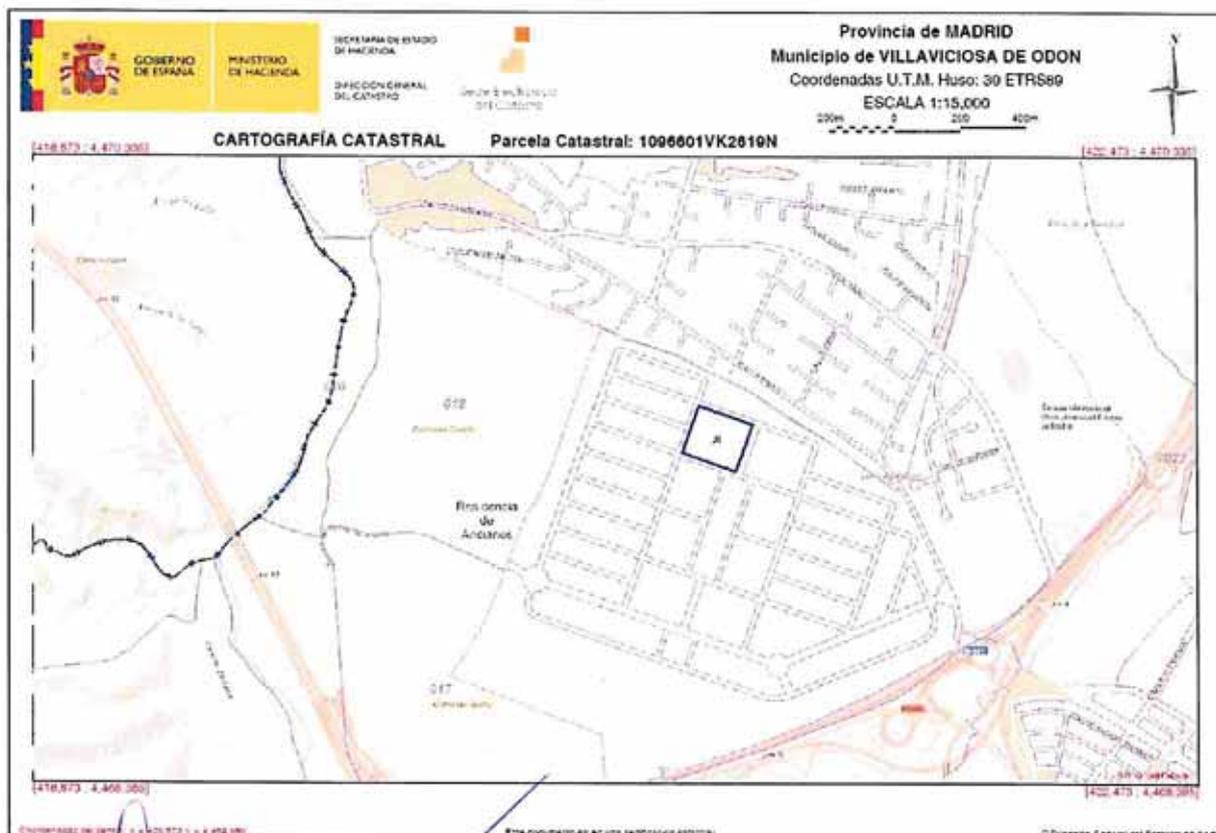
El suelo se encuentra en fase de urbanización final, pero sin conexiones exteriores y sin recepcionar, no existiendo edificaciones ni arbolado, tal y como se aprecia en las siguientes fotografías aéreas:



3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad del suelo es propiedad de la sociedad MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU, con CIF B87781282, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid.

Se incluyen a continuación las fichas catastrales de la parcela original.



Aprobado INICIALMENTE por el JSL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 109660 IVK2619N00010B

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR MONTE DE LA VILLA 10-11 | Suelo
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo en edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 27.612 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 26 de Abril de 2021

Aprobado INICIALMENTE por ~~SR JGL~~
Pleno de Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 JUN 2021
El Secretario,

Memoria
pag. 14

4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

El objetivo del presente estudio de detalle tiene las siguientes finalidades:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de ordenación UZ.1, 2 y 3-Monte de la Villa de Villaviciosa de Odón (Madrid)
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el plan parcial.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Se presenta el estudio de detalle de la manzana 11, y se dispone una ordenación simétrica en cuanto a áreas privativas y disposición de espacios comunes.

Se disponen 64 áreas privativas en el conjunto, con una superficie mínima de 250m² y un frente mínimo de área de 10m de longitud cada una.

Se realiza el acceso principal al conjunto residencial desde la calle 2, entre la zona central y la esquina suroeste, desde la cota altimétrica 618.81msnm aproximadamente, disponiendo un pabellón de vigilancia en este acceso y alineado con la vía pública. A su vez, el conjunto cuenta con otros 2 accesos más desde la calle 8, así como accesos independientes a cada una de las áreas privativas situadas en la hilera norte del conjunto.

Desde el acceso principal, se desarrolla el vial 1, que conecta interiormente las calles 2 y 8, dando acceso a cada área privativa. El ancho de este vial tiene unas dimensiones de 6.00m, con una calle de distribución para tráfico rodado de 4.80 metros ($\geq 4.50m$) y un paso para peatones de 1.20 metros de ancho a lo largo de dicho vial. Éste vial será de uso compartido para vehículos y peatones.

Además, se desarrolla el vial 2, con acceso desde la calle 8, dando acceso a cada área privativa contiguas al mismo. El ancho de este vial tiene unas dimensiones de 6.00m, con una calle de distribución para tráfico rodado de 4.80 metros ($\geq 4.50m$) y un paso para peatones de 1.20 metros de ancho a lo largo de dicho vial. Éste vial será de uso compartido para vehículos y peatones.

Asimismo, se proyecta un camino de servicio peatonal con un ancho de 1.50 metros para que quede un ancho mínimo libre tras la construcción de muros de 1.20 metros, dando un acceso peatonal interior entre las áreas privativas de la hilera norte (con acceso rodado independiente desde la vía pública calle J) y la zona común (áreas deportivas y zona verde).

El retranqueo perimetral de la manzana será de 5.00m a la vía pública. En el caso de las viviendas con acceso principal (lindero frontal) a viales interiores, dicho lindero frontal dará frente a un espacio libre interior con una distancia de fachada principal a eje de espacio libre, igual o superior a 9.00 metros.

Las zonas de uso común incluyen zonas ajardinadas, áreas deportivas y edificación de uso polivalente.

En lo relativo a las edificaciones y áreas de movimiento de uso privativo, se proyecta tipología de vivienda pareada. Se respetan siempre 5.00 metros de retranqueo desde fachada principal a calle pública, y 3.00 metros a lindero lateral. Dos plantas sobre rasante y posibilidad de una planta bajo rasante, si bien en la propuesta no vinculante no se dispone de construcción bajo rasante. En los linderos laterales no comunes de vivienda pareada, mantenemos nulo el retranqueo en planta baja cuando la longitud total de fachada no supera los 40.00 metros de longitud. Se interrumpirá la fachada continua con retranqueos a lindero lateral en planta baja, con una separación mínima a lindero de 1.00 metro de longitud, manteniendo por tanto dos metros de distancia entre edificaciones como mínimo. La distancia entre fachadas laterales, en planta primera, será siempre igual o mayor a 6.00 metros de longitud.

En el caso de las viviendas centrales, la fachada principal tiene un retranqueo igual o superior a 9.00m al eje del espacio libre interior.

Por el otro lado, la fachada testero, siempre guarda una distancia mínima de 3.00 metros.

En bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en la normativa del Plan Parcial, a frente de áreas privativas, a vía pública y a límites de propiedad. Se prevé además la posibilidad de acceso a bajo rasante de cada área privativa con rampas individuales en las zonas de retranqueo lateral de 3.00 metros y/o zona de retranqueo frontal $\geq 5.00m$. Se proyectan 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda dentro de su área privativa.

Aprobado INICIALMENTE por 
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,

Memoria
pag. 16

La altura de cornisa en ningún caso superará los 7.00 metros, y la altura de cumbrera los 11.50 metros, y un bajo rasante de 2.75 metros de altura libre máxima.

En lo relativo a las zonas comunes, se prevén jardines y espacios dedicados a actividades deportivas con un área superior a los 1000m². La edificación auxiliar planteada podrá ser sobre y/o bajo rasante, respeta los retranqueos mínimos de 3.00m a lindero lateral y una ocupación no superior al 5% como se indica en el plan parcial. Dicha edificación se proyecta en la zona oeste del conjunto. Además de esta construcción, se plantea un pabellón de vigilancia para uso común de control de acceso, de superficie no superior a 10m², altura máxima 3,5 metros y alineado a la vía pública.

Topográficamente se trata el conjunto adecuándolo y regulando la pendiente existente del plano alabeado que forman las calles perimetrales. El viario interior funciona como acceso y nivelación de las áreas privativas de las viviendas. Por norma general, ajusta sus cotas dentro de un margen de más/menos 50 centímetros respecto a la rasante oficial de las aceras de los viales públicos. Cuando existe una pendiente superior al 6% en viales interiores, como hemos explicado en el apartado 3.2, con el fin de suavizar las pendientes interiores y facilitar la accesibilidad, se traza una franja virtual para redefinir el margen de nivelación de la rasante interior del vial, ampliándose la distancia por debajo y por arriba de la rasante 50 cm (perfil rasante y bandas de movimiento +/- 0,50m), sin que la rasante de dicho vial lo rebase. En este caso dado la existencia de pendientes importantes podrán formarse terrazas, procurando, en la medida de lo posible que el volumen de tierra por encima y por debajo de la superficie rasante de manzana urbanizada se compensen, y que la diferencia de cota entre terrazas adyacentes no supere un (1.00) metro aproximadamente.

El cerramiento exterior se ajusta a la normativa vigente del plan parcial en el apartado 4.1.2. Cerramiento opaco hasta 1.00m, y diáfano hasta 2.00m. En los casos de pendiente, como es el nuestro, el cerramiento opaco puede llegar hasta 1,50m desde el lado exterior de la manzana, según se indica en la normativa del Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3, manteniendo la altura media del tramo en 1,00m. De esta manera, el cerramiento opaco permite salvar las diferencias de cota entre interior y exterior.

Los cerramientos de áreas privativas cumplirán también con la normativa del plan parcial: cerramiento opaco de hasta 1.00m y cerramiento permeable a la vista hasta alcanzar los 2.00m de altura. Este cerramiento se dispone con el mismo retranqueo de ≥ 5.00 metros en la fachada principal, respecto a los viales interiores.

En los planos adjuntos se marcan las superficies en metros cuadrados de cada espacio privativo, las áreas de movimiento sobre rasante, y por otro lado bajo rasante, con el cumplimiento de todos los retranqueos, además de las rasantes de viales interiores. Se adjunta también imagen orientativa no vinculante. En estos planos, se dibuja la huella de la vivienda prevista de anteproyecto, y en ellos se observa las edificaciones dentro del área de movimiento respetando siempre las condiciones de posición de las edificaciones en las áreas privativas. Se indica además en estos planos una planta sobre rasante cuando el retranqueo lateral puede ser nulo hasta los 40m de longitud de fachada.

Aprobado INICIALMENTE por **JGL**

Pleno del Ayuntamiento en sesión

de **16 JUN 2021**

El Secretario,



5.1. CUADRO COMPARATIVO

| SECTOR UZ. 1, 2, 3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID MANZANA 11 DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA | | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| | NORMATIVA | ESTUDIO DETALLE | | NORMATIVA | ESTUDIO DETALLE |
| USO | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | ORDENANZA | UI-CONJUNTO DE VIVIENDA | UI-CONJUNTO DE VIVIENDA |
| Nº VIVIENDAS | 64 | 64 | SUPERFICIE PARCELA | 27.612 m ² | 27.612 m ² |
| OCUPACION S/RASANTE | 40,0% | ≤40% | OCUPACIÓN B/RASANTE | 40% | ≤40% |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | 15.785 m ² (MAX) | ≤15.785 m ² | EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² (MAX) | ≤0,40 m ² /m ² |
| ALTURA A CORNISA | 7,00 M (MAX) | ≤7,00 M | ALTURA A CUMBRERA | 11,50m | ≤11,50m |
| Nº PLANTAS S/RASANTE | B+1 | B+1 | PLANTAS B/RASANTE | 1 | 0 - 1 |
| DOTACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO | 3 MIN/VIV | 3/VIV | RETRANQUEOS | SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE | SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE |
| EDIFICACIÓN | AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO | PAREADA EN CONJUNTO | SUP ZZCC POR VIVIENDA | MIN 50m ² /viv | >50 m ² /viv |

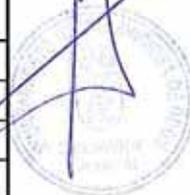
Aprobado INICIALMENTE por el IGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario.



5.2. CUADRO DE SUPERFICIES

| MANZANA 11 | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| ÁREAS PRIVATIVAS | SUP. MÍNIMA (m2) | SUP. ESTUDIO DETALLE (m2) |
| 01 | 250,00 | 406,08 |
| 02 | 250,00 | 357,12 |
| 03 | 250,00 | 357,12 |
| 04 | 250,00 | 357,12 |
| 05 | 250,00 | 357,12 |
| 06 | 250,00 | 357,12 |
| 07 | 250,00 | 357,12 |
| 08 | 250,00 | 357,12 |
| 09 | 250,00 | 357,12 |
| 10 | 250,00 | 357,12 |
| 11 | 250,00 | 357,12 |
| 12 | 250,00 | 357,12 |
| 13 | 250,00 | 357,12 |
| 14 | 250,00 | 406,08 |
| 15 | 250,00 | 406,08 |
| 16 | 250,00 | 357,12 |
| 17 | 250,00 | 357,12 |
| 18 | 250,00 | 357,12 |
| 19 | 250,00 | 357,12 |
| 20 | 250,00 | 357,12 |
| 21 | 250,00 | 357,12 |
| 22 | 250,00 | 357,12 |
| 23 | 250,00 | 357,12 |
| 24 | 250,00 | 357,12 |
| 25 | 250,00 | 357,12 |
| 26 | 250,00 | 406,08 |
| 27 | 250,00 | 406,08 |
| 28 | 250,00 | 357,12 |
| 29 | 250,00 | 357,12 |
| 30 | 250,00 | 357,12 |
| 31 | 250,00 | 357,12 |
| 32 | 250,00 | 357,12 |
| 33 | 250,00 | 357,12 |
| 34 | 250,00 | 357,12 |
| 35 | 250,00 | 357,12 |
| 36 | 250,00 | 357,12 |

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 16 JUN 2021
El Secretario,



| | | |
|----|--------|--------|
| 37 | 250,00 | 357,12 |
| 38 | 250,00 | 406,08 |
| 39 | 250,00 | 406,08 |
| 40 | 250,00 | 357,12 |
| 41 | 250,00 | 357,12 |
| 42 | 250,00 | 357,12 |
| 43 | 250,00 | 357,12 |
| 44 | 250,00 | 357,12 |
| 45 | 250,00 | 357,12 |
| 46 | 250,00 | 357,12 |
| 47 | 250,00 | 357,12 |
| 48 | 250,00 | 357,12 |
| 49 | 250,00 | 357,12 |
| 50 | 250,00 | 406,08 |
| 51 | 250,00 | 406,08 |
| 52 | 250,00 | 338,52 |
| 53 | 250,00 | 338,52 |
| 54 | 250,00 | 338,52 |
| 55 | 250,00 | 338,52 |
| 56 | 250,00 | 338,52 |
| 57 | 250,00 | 338,52 |
| 58 | 250,00 | 338,52 |
| 59 | 250,00 | 338,52 |
| 60 | 250,00 | 338,52 |
| 61 | 250,00 | 338,52 |
| 62 | 250,00 | 338,52 |
| 63 | 250,00 | 338,52 |
| 64 | 250,00 | 406,08 |

JóL Aprobado INICIALMENTE por
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



| ZONAS COMUNES | SUP. MÍNIMA (m2) | SUP. ESTUDIO DETALLE (m2) |
|---------------------|------------------------|------------------------------|
| A. DEPORT. + JARDÍN | 1000+300 | 2291,52 |
| C/ PRIV. 1 | | 1062,00 |
| C/ PRIV. 2 | | 913,20 |
| CAM. SERV. PEATONAL | | 223,20 |
| TOTAL ZZCC | 50/VIV | |
| | 3200,00 | 4489,92 |

5.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES ACTUALES

| | | |
|--------------------------|---|---------|
| NATURALEZA | Urbanizable, urbana tras desarrollo urbanizadorio | |
| LINDEROS | Norte | Calle J |
| | Este | Calle 8 |
| | Sur | Calle H |
| | Oeste | Calle 2 |
| USO | Residencial | |
| ORDENANZA | UI – Conjunto de vivienda | |
| SUPERFICIE | 27.612 m ² | |
| DIMENSIONES | 177 m x 156 m (forma rectangular) | |
| Nº VIVIENDAS | 64 | |
| OCUPACION S/RASANTE | 40% | |
| OCUPACIÓN B/RASANTE | 40% | |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | 15.785 m ² (máxima) | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² (máxima) | |
| ALTURA A CORNISA | 7,00 m (máxima) | |
| ALTURA A CUMBRERA | 11,50m | |
| Nº PLANTAS S/RASANTE | B+1 | |
| PLANTAS B/RASANTE | 1 | |

Aprobado INICIALMENTE por el
 JGL Pleno del Ayuntamiento en sesión
 de **16 JUN 2021**
 El Secretario,



DETERMINACIONES PROPUESTAS

| | | |
|------------------------------|--|---------|
| NATURALEZA | Urbanizable, urbana tras desarrollourbanizatorio | |
| LINDEROS | Norte | Calle J |
| | Este | Calle 8 |
| | Sur | Calle H |
| | Oeste | Calle 2 |
| USO | Residencial | |
| ORDENANZA | UI - Conjunto de vivienda | |
| SUPERFICIE | 27.612 m2 | |
| DIMENSIONES | 177 m x 156 m (forma rectangular) | |
| Nº VIVIENDAS | 64 | |
| OCUPACION S/RASANTE | ≤ 40% | |
| OCUPACIÓN B/RASANTE | ≤ 40% | |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | ≤ 15.785 m2 | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | ≤ 0,40 m2/m2 | |
| ALTURA A CORNISA | ≤ 7,00 m | |
| ALTURA A CUMBRERA | ≤ 11,50m | |
| Nº PLANTAS S/RASANTE | B+1 | |
| PLANTAS B/RASANTE | 0-1 | |
| DOTACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO | 3 /viv | |

Aprobado INICIALMENTE por el JcL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,



5.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid

4.1. Cumplimiento del Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Decreto 13/2007

ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO PRIVADO

Artículo 17. Exigencias de accesibilidad. Uso privado

- Al menos un acceso desde la vía pública que enlaza con el interior de la edificación es un itinerario practicable.
- Dispone de al menos un itinerario interior practicable que comunica horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el de los alojamientos del edificio y con los espacios comunes del edificio.

Artículo 18. Estacionamiento de vehículos

En el garaje situado en planta baja, se dispone de un itinerario practicable de circulación peatonal que comunica las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

4.2. Cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU)

Sección primera. Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización

Artículo 4. Accesibilidad en los espacios de uso público.

Los espacios libres del presente Estudio de Detalle son todos espacios de uso privado.

Artículo 5. Itinerarios peatonales.

1. El trazado y diseño de los itinerarios privados de uso comunitario, destinados al tráfico de

peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, se realizará de forma que resulten accesibles a cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

El edificio tiene acceso a través de un itinerario peatonal y se cumplen las especificaciones técnicas que determina la normativa

Artículo 6. Pavimentos.

El pavimento de los itinerarios peatonales será duro y estable, sin piezas sueltas, salvo en los ámbitos señalados en el artículo 11, que podrá poseer una compactación mayor del 90 por 100 Proctor Modificado.

No presentará cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas, ni será deslizante en seco o mojado. Se utilizará la diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.

Artículo 7. Vados.

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

Se cumplen las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado determinadas por la normativa.

Artículo 8. Paso de peatones.

No se diseñan nuevos pasos de peatones

Artículo 9. Escaleras.

Los tramos de escaleras de un itinerario peatonal están complementados con una rampa. Se cumplen las especificaciones concretas de diseño y trazado que determina la normativa

Artículo 10. Rampas.

El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento. Se cumplen las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado

Artículo 11. Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.

Los jardines y espacios públicos son privados

Artículo 12. Aparcamientos.

Se dispondrá de espacio para plazas reservadas para personas con movilidad reducida que fueran necesarias cumpliendo con la dotación aplicable.

Se cumplen las especificaciones técnicas de diseño y trazado determinadas por la normativa

- b) La protección se realizará mediante cierres estables y continuos, disponiéndose los mismos de manera que ocupen todo el perímetro de las alteraciones de la situación habitual de forma temporal o permanente y separadas de ellas, al menos, 0,50 metros.
- c) Las características de iluminación, señalización, cierre y visibilidad, serán adecuadas.

CAPÍTULO II

Sección segunda. Accesibilidad en los edificios de uso privado

Artículo 26. Accesibilidad en los edificios de uso privado.

Se trata de un edificio de uso privado de nueva construcción que cumple los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- a) Dispone de un itinerario practicable que une los alojamientos con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- b) Dispone de un itinerario practicable que une la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

Sección tercera. Reserva de viviendas para personas en situación de movilidad reducida

Artículo 27. Viviendas para personas con movilidad reducida permanente.

Se trata de un edificio que no es de promoción pública, por lo que no existe la obligación de reservar un porcentaje de viviendas para personas de movilidad reducida.

Aprobado INICIALMENTE por ~~el~~ JGL
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 16 JUN 2021
El Secretario,

