



MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

PROPIEDAD:

Hermanos CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA
Hermanos MONTERO MANZANO/ INVERSIONES MONTEODÓN, SL
HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, SL/HORNIMAT CONSTRUCCIONES, SA

ARQUITECTO:
PABLO OTERO ALDEREGUÍA

MAYO 2.021

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

ÍNDICE

- MEMORIA
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- PLANOS
- RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

MEMORIA

MEMORIA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO
- 1.2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO
- 1.3.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

- 2.1.- ESTADO ACTUAL
- 2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
- 2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
- 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 2.5.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES
- 2.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE
- 2.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

MEMORIA DE LA ORDENACION

3.- MEMORIA DE ORDENACION DE LA PROPUESTA

- 3.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
 - 3.1.1.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN
 - 3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 3.1.3.- CUADROS DE LA ORDENACIÓN
- 3.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
 - 3.2.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA (ALINEACIONES Y RASANTES)
 - 3.2.2.- SERVICIOS URBANOS AFECTADOS
- 3.3.- CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD
- 3.4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
 - 3.4.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 - 3.4.2.- PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
 - 3.4.3.-RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA
 - 3.4.4.- RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 3.4.5.- LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS
 - 3.4.6.- LEY ORGÁNICA 3/2007, 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; Y LEY 3/2016, DE 22 DE JULIO, DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBFobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
 - 3.4.7.- LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 4/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.
 - 3.4.8.- LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.

4.- CONCLUSIÓN

MEMORIA

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- ANTECEDENTES

1.1.- LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El presente estudio tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle correspondiente a los terrenos situados en la Manzana 27 del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" en Villaviciosa de Odón.

El Monte de la Villa se encuentra situado al oeste del municipio, en un área situada entre la Urbanización "El Bosque" y la carretera M-501.

La Manzana 27 se encuentra situada al sur del sector.

Sus linderos son:

Al norte, calle H.
Al sur, calle A.
Al este, calle 11.
Al oeste, calle 10.

1.2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO

Este Estudio de Detalle pretende el señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones.

Además, se fijan las parcelas privativas y zonas comunes.

La modificación propuesta consiste en la modificación de las parcelas privativas, zonas comunes y áreas de movimiento. Esta modificación puntual sólo afecta a las parcelas 27.1 y 27.2, manteniéndose para la parcela 27.3 las mismas condiciones que en el Estudio de Detalle aprobado.

1.3.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de las entidades siguientes, propietarias de las tres parcelas en que se ha dividido el ámbito:

SUBMANZANA 27.1

55%:
Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO
NIF: 01489643 W/1463101W/232426B
C/Toledo, 11. Villaviciosa de Odón 28670 Madrid

45%:
TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA³
CIF: A78159654
c/Cronos, 10-3º. 28037 Madrid

SUBMANZANA 27.2

50%:
Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO
NIF: 1093488E/406554Y
Av. Dos de Mayo, 4-1º 28933 Móstoles Madrid

50%:
INVERSIONES MONTEODÓN, SL
CIF: B84604628
C/Rubens, 24-3º 28933 Móstoles Madrid

SUBMANZANA 27.3

50%:
HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA
CIF: A81211369
Pl. de David Martín, 2 Pinto (Madrid)

50%:
HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, SL
CIF: B82993981
Calle Manuel Díaz Caneja, 2 Pinto (Madrid)

2.- INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

2.1.- ESTADO ACTUAL

El ámbito se encuentra actualmente en fase de urbanización, con más del 90% ejecutado (marzo 2021).

La manzana ya dispone de aceras, calzada con la capa intermedia, alumbrado público, red de gas, red de baja y media tensión, red de comunicaciones electrónicas, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento de aguas pluviales y residuales.

2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

La manzana 27 del Monte de la Villa tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada sensiblemente en la orientación norte-sur.

Su superficie es la siguiente, distinguiendo cada una de las parcelas registrales:

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE
27.1	20	9,237.70
27.2	14	6,465.90
27.3	18	8,315.40
MANZANA 27	52	24,019.00

2.3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno es inclinado, con pendiente en el sentido norte-sur. El punto más alto está situado en la confluencia de las calles 10 y H, en la cota +632,922. El punto más bajo, en la calle A, en la cota +616,209.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La manzana 27 está dividida en 3 parcelas registrales, pertenecientes a otros tantos propietarios.

PARC.	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				REFERENCIA CATASTRAL
		Tomo	Libro	Folio	Finca	
27.1	Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA	1010	447	221	20050	1692101VK2619S0001TT
27.2	Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO INVERSIONES MONTEODÓN, SL	1011	448	1	20051	1692102VK2619S0001FT
27.3	HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA y HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, SL	1011	448	5	20052	1692103VK2619S0001MT

Los datos de los propietarios se indican en el apartado 1.2 de esta Memoria.

2.5.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES

Actualmente los terrenos conforman un solar entre calles prácticamente urbanizadas, listos para su edificación una vez cumplidas las condiciones necesarias, entre ellas la aprobación de este Estudio de Detalle.

El solar está vacío, libre de edificaciones.

Sí se han ejecutado diversas infraestructuras para el servicio de la manzana, como son:

- Saneamiento de aguas residuales, con sus correspondientes acometidas a las parcelas. Conectadas a las redes generales del sector. No coincidentes con la parcelación privativa prevista en este Estudio de Detalle.
- 1 arquetón de recogida de aguas pluviales en el punto más bajo de la manzana, que corresponde a la parcela 27.3. Este arquetón está conectado a la red de aguas pluviales del sector.
- Todas las redes de servicios urbanos que discurren por la acera.

No existen vegetación, más allá de la que pueda crecer en la parcela por el paso del tiempo.

2.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

En la manzana 27 del Monte de la Villa es de aplicación el Plan General de Villaviciosa de Odón que se aprobó por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, publicándose en el DOCM el día 4 de septiembre de 1999, si bien se aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003.

Además, el correspondiente Parcial de Ordenación del Sector UZ.1-2-3 "Monte de la Villa", que fue aprobado definitivamente el día 28 de noviembre de 2003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003.

Es de aplicación la Ordenanza Conjuntos de Viviendas del Plan Parcial, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de Abril de 2018, publicado en el BOCM de fecha 6 de junio de 2018.

El PGOU establece en el capítulo 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO, en su artículo 5.8, apartado A, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes proindiviso.

Los Estudios de Detalle determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m². Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m², disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m², condición que cumplen todas las manzanas del sector.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:

Parcela privativa mínima	250 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m
Retranqueo a calle pública	5 m
Retranqueo a calle privada	3 m
Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio al que da frente	9 m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3 m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente	8 m
Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente	No necesaria
Retranqueo en lindero común	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta baja	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta primera	3 m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6 m
Máxima longitud de fachada sin retranqueos	40 m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%
Altura máxima a cornisa	7 m
Altura máxima a cumbre	11,50 m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75
Plazas de aparcamiento por vivienda	3
Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²

Las aclaraciones del Pleno de 26 de Abril definen:

- Fachada principal
- Fachada a testero

- Fachada lateral
- Vivienda de esquina
- Longitud total de fachada sobre rasante

Además, indica que el retranqueo a calle pública, siempre será de 5 m.

Datos urbanísticos de la manzana:

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	Ocupación 40%	EDIFICABILIDAD
27.1	20	9,237.70	3,695.08	5,281.32
27.2	14	6,465.90	2,586.36	3,696.65
27.3	18	8,315.40	3,326.16	4,754.03
MANZANA 26	52	24,019.00	9,607.60	13,732.00

2.7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Estudio de Detalle no puede modificar las condiciones urbanísticas del Planeamiento superior.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROPUESTA
Parcela privativa mínima	250 m ²	303,01 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m	20 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	10 m
Retranqueo a calle pública	5 m	5 m
Retranqueo a calle privada	3 m	3 m
Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio de zona común al que da frente	9 m	9 m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3 m	3 m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente	8 m	8 m
Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente	No necesaria	No necesaria
Retranqueo en lindero común	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta baja	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta primera	3 m	3 m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6 m	6 m
Máxima longitud de fachada sin retranqueos	40 m	40 m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%	40%
Altura máxima a cornisa	7 m	7 m
Altura máxima a cumbrera	11,50 m	11,50 m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75	2,75
Plazas de aparcamiento por vivienda	3	3
Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes	1.000 m ²	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²	85,87 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²	1.202,12 m ²

Se respetan edificabilidad y ocupación.

2.8.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Reglamento de Planeamiento. RD 2159/1978 de 23 de junio.
- TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 de 30 de octubre.
- Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

MEMORIA DE LA ORDENACION

3.- MEMORIA DE ORDENACION DE LA PROPUESTA

3.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

3.1.1.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

Los promotores del Estudio de Detalle son los propietarios de los terrenos del ámbito, estando legitimados para presentar el Estudio de Detalle.

El órgano competente para su aprobación es el Ayuntamiento.

De acuerdo con el artº 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, este Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa.
- Define volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incremente la edificabilidad y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.
- No parcela el suelo. Cada una de las 3 parcelas registrales son indivisibles.

El Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar inicialmente el Estudio de Detalle.

Se someterá a información pública por el plazo de 20 días.

El Pleno del Ayuntamiento es el órgano competente para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento debe resolver la aprobación definitiva en el plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

De acuerdo con el artº 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes. Es el caso de este Estudio de Detalle.

3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con los tres propietarios, se ha procedido a dividir la manzana en parcelas privativas y zonas comunes.

Todas las parcelas privativas dan frente a las calles de sector, concretamente, las calles A, H, 10 y 11. En la submanzana 27.1, se dispone una calle central privativa de acceso rodado a las viviendas.

Las zonas comunes se dividen en cada una de las submanzanas que pertenecen a cada propiedad.

Se ha ido a un ancho de parcela que, superando el mínimo de 10 m, fuera lo mayor posible.

3.1.3.- CUADROS DE LA ORDENACIÓN

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE	SUP. PARCELAS PRIVATIVAS	SUP. ZONAS COMUNES
27.1	20	9.237,70	6.698,85	2.538,85
27.2	14	6.465,90	5.263,78	1.202,12
27.3	18	8.315,40	6.676,45	1.638,95
MANZANA 27	52	24.019,00	18.639,08	5.379,92

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 27 DEL MONTE DE LA VILLA
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

PARCELA 27.1		PARCELA 27.2		PARCELA 27.3		
PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE	
1.1	302,79	2.1	463,74	3.1	339,90	
1.2	336,70	2.2	361,22	3.2	339,90	
1.3	350,94	2.3	361,22	3.3	339,90	
1.4	303,01	2.4	326,61	3.4	339,90	
1.5	303,01	2.5	326,61	3.5	523,12	
1.6	350,94	2.6	361,22	3.6	335,15	
1.7	350,94	2.7	431,27	3.7	339,90	
1.8	303,01	2.8	463,74	3.8	339,90	
1.9	303,01	2.9	361,22	3.9	339,90	
1.10	372,70	2.10	361,22	3.10	339,90	
1.11	433,30	2.11	326,61	3.11	339,90	
1.12	350,94	2.12	326,61	3.12	636,53	
1.13	350,94	2.13	361,22	3.13	339,90	
1.14	303,01	2.14	431,27	3.14	339,90	
1.15	303,01			3.15	339,90	
1.16	350,94			3.16	339,90	
1.17	350,94			3.17	339,90	
1.18	303,01			3.18	423,05	
1.19	303,01					
1.20	372,70					
SUMA PARC. PRIV.	6.698,85	SUMA	5.263,78	SUMA	6.676,45	18.639,08
Z. COMUN	2.538,85	Z. COMUN	1.202,12	Z. COMUN	1.638,95	5.379,92
TOTAL	9.237,70	TOTAL	6.465,90	TOTAL	8.315,40	24.019,00

3.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

3.2.1.- INFRAESTRUCTURA VIARIA (ALINEACIONES Y RASANTES)

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plan Parcial y corresponden al viario que rodea la manzana, es decir, las calles A, H, 10 y 11.

Asimismo, se incluye la alineación y rasante de la nueva calle privada interior de la Parcela 27.1 de acceso rodado y peatonal a sus 20 viviendas, que tiene su entrada desde la calle H. Respecto a dicha Parcela, y en cuanto a la posición de sus futuros volúmenes de edificación, por su especial ordenación y acceso existe la necesidad de adaptar sus alturas a la superficie alabeada del terreno, y para ello se ha considerado establecer su posición de forma que la cara inferior del forjado de planta baja de cada plataforma de edificación (previstas 10 plataformas de 2 viviendas cada una) se sitúe dentro de la banda de $\pm 0,50$ m. del punto medio donde se cruzan las rasantes teóricas que unen de forma cartesiana longitudinal y transversalmente -pasando por el centro de cada plataforma- las aceras de las calles A, H, 10 y 11, siendo cinco de ellas paralelas a la calle H, entre las calles 10 y 11 (denominadas en planos Eje 1, Eje 2, Eje 3, Eje 4 y Eje 5), y dos perpendiculares a dicha calle H en su unión con la calle A (denominadas en planos Eje A y Eje B). Dichos ejes y sus líneas de rasante vienen expresados y acotados en los planos.

Se presentan planos con la topografía de la rasante básica.

Además, una vez fijadas las rasantes de las edificaciones, se podrá modificar el terreno adyacente a las mismas en plataformas horizontales en ± 50 cms respecto a la rasante oficial.

3.2.2.- SERVICIOS URBANOS AFECTADOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES

Las parcelas ya disponen de acometida mediante tubo de diámetro 300 desde el pozo situado en la calzada hasta el interior de la parcela, excepto las parcelas indicadas en planos, que se conectarán a las acometidas situadas en las parcelas colindantes que ya disponen de su propia acometida. Estas variaciones vienen dadas porque la disposición de parcelas supuestas en el proyecto de urbanización no son exactamente coincidentes con las de este Estudio de Detalle, debido, fundamentalmente, a la obligación de dejar un retranqueo lateral mínimo de 5 m a calle, cuando en la normativa anterior era de 3,50 m.

Por tanto, NO se afecta a calzada ni acera.

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Las parcelas deben recoger las aguas pluviales en su interior. Esto debe reflejarse en el proyecto de edificación correspondiente. Sin embargo, existe 1 Depósito de Recogida de Aguas Pluviales en la parcela 27.3 a la que, si se desea, se puede conectar la red.

Por tanto, NO se afecta a calzada ni acera.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

En las calles que rodean la manzana existe una red de agua con tubería de 100 y 150 que discurre

por la acera. Además, se han dejado previstos armarios de acometida, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa de este Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso indicado en plano 2.5, en las aceras.

Por tanto, se afecta en puntos determinados a las aceras desde la tubería de agua hasta la alineación de parcela.

RED DE BAJA TENSIÓN

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización eléctrica compuesta de tubos y arquetas que discurre por la acera. Cada submanzana dispone de una línea alojada en arqueta en acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas).

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de comunicaciones electrónicas compuesta de tubos y arquetas que discurre por la acera.

Se han dejado arquetas M y los tubos con acometidas, aunque su situación no se corresponde con la parcelación privativa de este Estudio de Detalle, por lo que habrá que realizar obras de conexión dentro de las parcelas y, en algún caso indicado en plano 2.5, en las aceras.

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de arqueta al interior de la parcela).

RED DE GAS

En las calles que rodean la manzana existe una red de canalización de gas que discurre por la acera. Se solicitarán las correspondientes acometidas a la compañía (normalmente 1 por cada una de las 3 submanzanas).

Por tanto, se afecta a las aceras en las proximidades de la alineación (de tubería al interior de la parcela).

3.3.- CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD

Son de aplicación:

- 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 su inclusión social. Deroga la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de las personas con discapacidad; la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad; y la Ley 49/2007, de 28 de diciembre, por la que se establece el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados y edificaciones. El conjunto de las condiciones básicas de accesibilidad en los edificios están **DEROGADAS** de acuerdo con la disposición derogatoria del Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero por el que se incorporan al CTE. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, están **DEROGADAS** y se desarrollarán en un documento técnico que se aprobará por Orden del Ministerio de la Vivienda (Orden VIV/561/2010).

- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- CTE DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad.

Cumplimiento del RDL 1/2013:

En el artº 32.4 se establece que cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de las personas con discapacidad a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias. Por tanto, las zonas comunes serán accesibles.

Cumplimiento de la Orden VIV/561/2010:

La Orden VIV/561/2010 afecta a los espacios públicos, es decir, a las aceras que rodean la manzana, que cumplen las condiciones establecidas. Las obras que hubieran de efectuarse en las aceras no modificarán sus condiciones de accesibilidad.

Artº 4. *Las áreas de uso peatonal.* En ellas no existen resaltes ni escalones. La altura libre supera los 2,20 m y la pavimentación cumple las características exigidas en el artº 11. Este Estudio de Detalle no altera esas condiciones de las aceras.

Artº 5. Condiciones generales del itinerario peatonal accesible. El itinerario peatonal de las aceras está constituida por una franja de pavimento de terrazo granallado de color gris, que discurre adyacente a la línea de fachada, con una anchura variable, en todos los casos muy superior a los 1,80 m de la norma, con una altura superior a 2,20 m, sin escalones aislados ni resaltes y no dispone de desniveles, su pavimentación cumple las condiciones del mencionado artº 11, su pendiente transversal es del 2%, y las pendientes longitudinales de las calles no superan el 6% de la norma (Calle 9: 4,9%; calle A:1,69%; Calle D: 1,96%), la iluminación supera los 20 luxes, está señalizada convenientemente.

Artº 10. *Condiciones generales de los elementos de urbanización.* No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos, ni superficies que puedan producir deslumbramientos. No invaden el itinerario peatonal accesible.

Artº 11. *Pavimentos.* El pavimento es duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes. Existen franjas de pavimento táctil indicador de dirección y advertencia indicados en el artº 45.

Artº 12. *Rejillas, alcorques y tapas de instalación.* Los alcorques están fuera del itinerario accesible, existiendo una banda de servicio de 1,37 m de anchura en la que se colocan alcorques, farolas, papeleras, bancos, vados de vehículos, etc. Las tapas de instalaciones que sí están en el itinerario accesible por necesidades técnicas, cumplen las condiciones establecidas.

Artº 13. *Vados vehiculares.* Los vados vehiculares no invaden el ámbito del itinerario accesible, ya que se sitúan en la banda de servicio mencionada. No coinciden con los vados de uso peatonal.

No existen rampas ni escaleras en el itinerario peatonal accesible.

Artº 18. *Vegetación.* No invaden el itinerario accesible ya que se sitúan en la banda de servicio.

Artº 19. *Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.* Los cruces están al mismo nivel que el itinerario peatonal accesible, diferenciado con distinto pavimento y con señalización horizontal y vertical de advertencia para los vehículos.

Artº 20. *Vados peatonales.* No existen, al estar los cruces al mismo nivel.

Artº 21. *Pasos de peatones.* Cumplen las condiciones establecidas. La pintura es antideslizante y existe señalización vertical para los vehículos.

Artº 24. *Condiciones generales de urbanización de frentes de parcela.* No invaden el itinerario peatonal accesible ni a nivel del suelo ni en altura. Los desniveles entre la acera y la parcela se resuelven dentro de la parcela sin alterar el itinerario peatonal.

Artº 25. *Condiciones generales de ubicación y diseño del mobiliario urbano.* Cumplen con la norma. solo existen papeleras que se sitúan en las farolas, en la banda de servicio, fuera del itinerario.

Artº 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas de movilidad reducida.* Existen alrededor de la manzana diversas plazas que cumplen las especificaciones de la norma.

Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación DB SUA.9:

Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Ap. 1.2. *Condiciones de accesibilidad.* Dentro de los límites de las viviendas, incluidas las unifamiliares y sus zonas exteriores privativas, las condiciones de accesibilidad únicamente son exigibles en aquellas que deban ser accesibles.

Ap. 1.1.1. *Accesibilidad en el exterior del edificio.* La parcela dispondrá al menos de un *itinerario accesible* que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

De acuerdo con el comentario del Ap. 1.1.1.1., en conjuntos de viviendas unifamiliares con zonas comunes (también privadas, aunque no privativas de las viviendas) debe haber al menos un *itinerario accesible* desde una entrada (no necesariamente accesible) a la zona privativa de toda vivienda, hasta dichas zonas comunes. Es decir, deben existir, desde las parcelas privativas, accesos no necesariamente accesibles

a un itinerario accesible dentro de las zonas comunes. Los accesos desde la calle a las zonas comunes, serán accesibles.

Ap. 1.2.6. Servicios higiénicos accesibles. La ser el número máximo de viviendas por comunidad de 30 (parcela 26.3), no es exigible el cumplimiento de los requisitos establecidos en los capítulos IV, VI, VII y del artículo 24 en sus apartados 2, 3 y 4 del capítulo VIII del Decreto 30/1998. Por tanto, no es exigible la existencia de aseos ni vestuarios.

Ap. 2.2. *Características de la información y señalización para la accesibilidad.* Los itinerarios accesibles se señalarán mediante SIA. Si todos los itinerarios son accesibles, no es necesario.

Los itinerarios dentro de las zonas comunes superan los 1,10 m de anchura exigibles en residencial vivienda (Mínimo, 1,50 m). En principio no son necesarias rampas y el terreno no presenta pendientes mayores del 4% para considerarlo como tales. Si fueran diseñadas en el proyecto edificatorio cumplirán las pendientes de rampas accesibles.

Los pavimentos no contendrán elementos sueltos tales como gravas o arenas.

3.4.- ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

3.4.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Desarrollado en el punto 3.1

3.4.2.- PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Desarrollado en los puntos 2.6 y 2.7.

3.4.3.- RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y
REHABILITACIÓN URBANA

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

Este Estudio de Detalle pertenece al ámbito del Plan Parcial "Monte de la Villa" y, por tanto, sometido a la misma Evaluación Ambiental que las demás manzanas del ámbito, por lo que se presentó dicho documento como Anexo al Estudio de Detalle inicial ya aprobado. En esta Modificación no se presenta, dando por válido el mismo documento, ya que no se modifica ningún parámetro que le afecte.

3.4.4.- RD 2159/1979, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

A) establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

B) adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en planes parciales.

C) ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitara a las vías de la red de comunicaciones definida en el plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan Parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas

máximas y de los volúmenes edificables previstos en el plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetaran en todo caso las demás determinaciones del plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

La propuesta se ajusta en todo lo establecido en este artículo 65.

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuara, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:50 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La propuesta se ajusta en todo lo establecido en este artículo 66.

3.4.5.- LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

Disposición Transitoria Primera. Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental

1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa

3. Queda derogada la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a excepción del Título IV, "Evaluación ambiental de actividades", los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto.

Por tanto, el Estudio de Detalle debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, si bien ya fue sometido en el Estudio de Detalle inicial aprobado y no se considera que deba someterse al mismo trámite esta Modificación por lo establecido más arriba.

3.4.6.- LEY ORGÁNICA 3/2007, 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; Y LEY 3/2016, DE 22 DE JULIO, DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTRA LA LGTBFobia Y LA DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN E IDENTIDAD SEXUAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Teniendo en cuenta las determinaciones de estas disposiciones en la ordenación propuesta, y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

1. La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana, que ya contempló estas cuestiones al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

2. Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

4. Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género, no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

3.4.7.- LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 4/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia es **neutro**.

3.4.8.- LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.

En la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

4.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria y Planos, se considera definido este Estudio de Detalle de la Manzana 27 del "Monte de la Villa".

Villaviciosa de Odón, mayo de 2021

EL ARQUITECTO,

LOS PROMOTORES,

Fdo. : Pablo Otero Aldereguía
Col. 4377 COAM

Fdo. : Juan José Montero Manzano, en rep. de:
- HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA
- HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL
- HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA/HZ INVERSIONES
CARRERO MANRIQUE, SL

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

JUSTIFICACIÓN

Dado que en esta Modificación Puntual no se altera ninguna condición urbanística, se considera válido el Documento Ambiental Estratégico de fecha noviembre de 2.019, presentado en el Estudio de Detalle original cuya autoría es de Evaluación Ambiental, SL.

Villaviciosa de Odón, mayo de 2021

EL ARQUITECTO,

LOS PROMOTORES,



Fdo. : Pablo Otero Aldereguía
Col. 4377 COAM

Fdo. : Juan José Montero Manzano, en rep. de:
- HNOS. CIBEAU BUGEDO/TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA
- HNOS. MONTERO MANZANO/INVERSIONES MONTEODÓN, SL
- HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA/HZ INVERSIONES
CARRERO MANRIQUE, SL

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

ÍNDICE DE PLANOS

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 1.2. TOPOGRAFÍA
- 1.3. CÉDULAS URBANÍSTICAS
- 1.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SERVICIOS URBANOS AFECTADOS

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PARCELAS PRIVATIVAS Y ZONAS COMUNES
- 2.2.1. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA BAJA
- 2.2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. PLANTA PRIMERA
- 2.2.3. ORDENACIÓN PROPUESTA. SUPERPOSICIÓN DE PLANTAS.
- ACCESIBILIDAD
- 2.3. ALZADOS A CALLES, SECCIÓN 1-1 Y SECCIONES PARCELA 27.1
- 2.4. SERVICIOS URBANOS AFECTADOS POR INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 27
SECTOR UZI.1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

- 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- 2.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
- 3.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS
- 4.- PLANOS

1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle, conforme establece el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene por objeto "la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes".

Este Estudio de Detalle:

- Comprende una manzana completa.
- Define volúmenes edificables, alineaciones y rasantes.
- Delimita espacios libres y viarios, que tienen el carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
- No altera el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad y cumple las determinaciones del PGOU y del PPO.
- No parcela el suelo. Cada una de las 3 parcelas registrales es indivisible.

El ámbito de actuación se corresponde con los terrenos situados en la Manzana 27 del UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" en Villaviciosa de Odón.

La modificación propuesta solo afecta a las parcelas 27.1 y 27.2, manteniéndose para la parcela 27.3 las mismas condiciones que en el Estudio de Detalle aprobado.

2.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.- PROMOTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de las entidades siguientes, propietarias de las tres parcelas en que se ha dividido el ámbito:

SUBMANZANA 27.1

55%:
Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO
NIF: 01489643 W/1463101W/232426B
C/Toledo, 11. Villaviciosa de Odón 28670 Madrid

45%:
TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA
CIF: A78159654
c/Cronos, 10-3º. 28037 Madrid

SUBMANZANA 27.2

50%:
Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO
NIF: 1093488E/406554Y
Av. Dos de Mayo, 4-1º 28933 Móstoles Madrid

50%:
INVERSIONES MONTEODÓN, SL
CIF: B84604628
C/Rubens, 24-3º 28933 Móstoles Madrid

SUBMANZANA 27.3

50%:
HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA
CIF: A81211369
Pl. de David Martín, 2 Pinto (Madrid)

50%:
HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, SL

CIF: B82993981
Calle Manuel Díaz Caneja, 2 Pinto (Madrid)

PARC.	PROPIETARIO	INSCRIPCIÓN REGISTRAL				REFERENCIA CATASTRAL
		Tomo	Libro	Folio	Finca	
27.1	Hermanos Alfonso, Gustavo y Carlos CIBEAU BUGEDO TALLER DE CONSTRUCCIÓN TMR, SA	1010	447	221	20050	1692101VK2619S0001TT
27.2	Hermanos Juan José y Eloy MONTERO MANZANO INVERSIONES MONTEODÓN, SL	1011	448	1	20051	1692102VK2619S0001FT
27.3	HORMIMAT CONSTRUCCIONES, SA y HZ INVERSIONES CARRERO MANRIQUE, SL	1011	448	5	20052	1692103VK2619S0001MT

2.2.- REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

PABLO OTERO ALDEREGUÍA
Arquitecto colegiado 4.377 COAM
C/Perdices, 18. Villaviciosa de Odón (28670 Madrid).
Tel. 677416116

3.- DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

3.1.- DETERMINACIONES ACTUALES

- Suelo Urbano no consolidado (urbanización en proceso, obras al 87% en julio 2019).
- Superficies:

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE
27.1	20	9,237.70
27.2	14	6,465.90
27.3	18	8,315.40
MANZANA 27	52	24,019.00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 13.732,00 m²
- Número máximo de viviendas: 52
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa.
- Disposición volumétrica: No definida en Plan Parcial.

3.2.- DETERMINACIONES PROPUESTAS

- Suelo Urbano no consolidado (urbanización en proceso, obras al 87% en julio 2019).
- Superficies:

SUBMANZANA	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE
27.1	20	9,237.70
27.2	14	6,465.90
27.3	18	8,315.40
MANZANA 27	52	24,019.00

- Uso global: Residencial Unifamiliar.
- Edificabilidad máxima:

- Número máximo de viviendas: 66
- Altura máxima a cornisa: 7,00 m
- Altura máxima a cumbre: 11,50 m
- Retranqueos a calles: 5,00 m
- Retranqueos a linderos: 3,00 m
- Zonificación, Alineaciones y Rasantes, definidas en los planos del Plan Parcial de Ordenación del Monte de la Villa en lo referente a las calles que delimitan la manzana. En los planos 2.1, 2.2.1, 2.2.2 y 2.3 del Estudio de Detalle el resto.
- Disposición volumétrica: Definida en el plano 2.4 de este Estudio de Detalle.

3.3.- DETERMINACIONES COMPARADAS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROPUESTA
Parcela privativa mínima	250 m ²	303,01 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10,00 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m	20 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	10,00 m
Retranqueo a calle pública	5 m	5 m
Retranqueo a calle privada	3 m	3 m
Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio de zona común al que da frente	9 m	No existe este caso
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3 m	3 m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente	8 m	8 m
Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente	No necesaria	No necesaria
Retranqueo en lindero común	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta baja	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta primera	3 m	3 m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6 m	6 m
Máxima longitud de fachada sin retranqueos	40 m	40 m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%	40%
Altura máxima a cornisa	7 m	7 m
Altura máxima a cumbre	11,50 m	11,50 m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75	2,75
Plazas de aparcamiento por vivienda	3	3
Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes	1.000 m ²	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²	85,87 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²	1.202,12 m ²

Se respetan edificabilidad y ocupación.

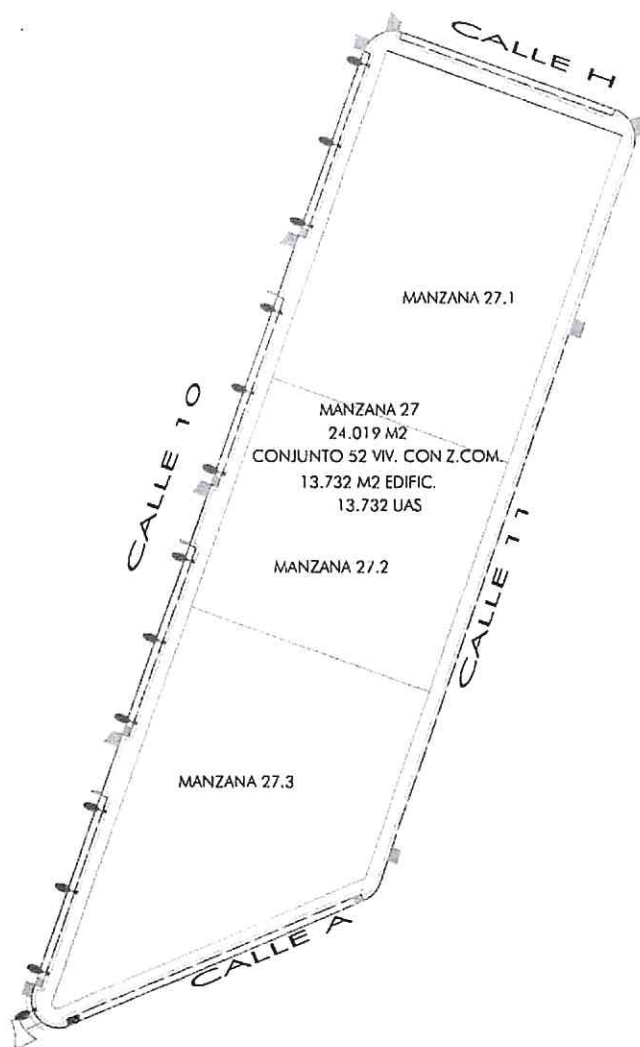
4.- PLANOS

4.1. PLANO DE SITUACIÓN



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

4.2. EMPLAZAMIENTO (ORDENACIÓN ACTUAL)



4.3. PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA

