

<b><u>MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE</u></b>			
<b><u>EMPLAZAMIENTO</u></b>	<b><u>MANZANA 16 DEL SECTOR UZ. 1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA" DEL TERMINO MUNICIPAL DE RIVAS VACIAMADRID</u></b>		
<b><u>PROMOTOR</u></b>	<b><u>LARVIN, S.A.</u></b>	<b><u>C/ GRAN VIA N° 51, 2° 28013 MADRID</u></b>	
<b><u>ARQUITECTO</u></b>	<b><u>JOSE IGNACIO GARCIA HERRERA</u></b>	<b><u>N° COLEGIADO</u></b>	<b><u>12.323</u></b>

## **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. OBJETO**
- 1.2. SITUACIÓN**
- 1.3. DATOS REGISTRALES**
- 1.4. PLANEAMIENTO GENERAL**
- 1.5. FACULTADES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**
- 2.2. DATOS CUANTITATIVOS DE LA PARCELA.**
- 2.3 CUADRO DE SUPERFICIES PARCELAS PRIVATIVAS**
- 2.4. TOPOGRAFÍA**

## **3.- FICHA CATASTRAL y CEDULA URBANÍSTICA:**

## **4. CONCLUSIÓN**

## **ANEXO: FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA 16**

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre la MANZANA 16 del Sector UZ. 1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA" de Villaviciosa de Odón, propiedad de la empresa LARVIN, S.A., con N.I.F. A-78657137, domicilio en la calle Gran Vía 51, 2º 28013 de Madrid y ha sido encargado al arquitecto D. José Ignacio García Herrera, colegiado nº 12.323 ante el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

### **1.1 OBJETO.**

El objeto del Estudio de Detalle es la definición de volúmenes edificables según las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación, a su vez las NNUU del Plan Parcial establecen que se determinarán las parcelas privativas, las zonas libres comunes y las tipologías, quedando definidas las áreas de movimiento y las rasantes interiores.

El contenido del presente documento se ajusta a lo dispuesto por la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad de Madrid y a la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón.

### **1.2 SITUACIÓN**

MANZANA 16 del Sector UZ. 1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA" de Villaviciosa de Odón, de forma rectangular y dimensiones 135 x 156m, está situada entre las calles H, 9, M y 7 con arreglo a las siguientes alineaciones:

- Al Norte con la calle H en línea recta de 135m.
- Al Este con la calle 9 en línea recta de 156m.
- Al Sur con la calle M en línea recta de 135m.
- Al Oeste con la calle 7 en línea recta de 156m.

### **1.3 DATOS REGISTRALES**

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de Villaviciosa de Odón, antes en el de Pozuelo de Alarcón al tomo 1007, libro 444 de Villaviciosa, folio 117, finca 19.856, inscripción 1ª, encontrándose libre de cargas y ocupantes. El número de referencia catastral es 1294801VK2619S0001YT.

### **1.4 PLANEAMIENTO GENERAL.**

Los planeamientos urbanísticos sobre la MANZANA 16 son por un lado el Plan General de ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, cuya aprobación fue publicada en el BOCM nº210 de fecha 4 de septiembre de 1999 y por otro las normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2003 y publicadas en el BOCM nº213 de fecha 6 de septiembre de 2018.

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 y a nivel

comunitario la Ley 09/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas con posterioridad hasta la fecha.

Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, la propiedad manifiesta su intención de presentar el oportuno Proyecto de Parcelación para la determinación de las parcelas resultantes y el Proyecto Básico para la construcción de las 48 viviendas que permite el planeamiento.

## **1.5 FACULTADES DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Plan Parcial establece las condiciones de ordenación de las manzanas, las cédulas urbanísticas indican que se deberá desarrollar estudio de detalle para determinar los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipología.

La Ley 09/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el Estudio de Detalle deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tienen 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 alienaciones y rasantes.

Los Estudio de Detalle 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 vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado. 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.

## **2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

La parcela se encuentra situada en un área de suelo urbanizable y cuenta con los servicios urbanísticos de saneamiento, agua, luz y telecomunicaciones pendiente de conectar a las redes generales, la superficie según cédula urbanística son 21.060 m<sup>2</sup>.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se divide en 3 zonas diferenciadas para dar cumplimiento a la reserva de espacio dedicado a parcelas privativas, a zonas ajardinadas con instalaciones deportivas y a viario, por ello distinguimos las zonas de implantación de viviendas unifamiliares pareadas con una superficie mínima de parcela individual  $\geq 250\text{m}^2$ , zona de viario interior y por último el espacio común en el que se supera la reserva mínima de  $50\text{m}^2$  por vivienda ( $2.400\text{m}^2$ ) y se prevé tanto zonas ajardinadas como espacios dedicados a actividades deportivas con un área superior a  $1.000\text{m}^2$ .

Desde el acceso principal al conjunto residencial situado en la calle 7 en el que se prevé una garita alineada con la vía pública, se accede a un viario interior de 10 de anchura, paralelo al vial M, de uso compartido para tráfico peatonal y rodado, previsto para circular en ambas direcciones que sirve para dar acceso a todas las viviendas y conectar con las zonas ajardinadas y deportivas, de este vial salen dos viales interiores perpendiculares al anterior, con la misma anchura, para que haya acceso peatonal y rodado hasta el frente

de todas las parcelas privativas. El extremo de los viales interiores en su encuentro con las calles 9 y H se prevén como accesos peatonales secundarios y para el acceso de personal del servicio de emergencias.

Todas las fachadas de las parcelas que tienen frente a la vía pública, calles 7, H, 9 y M tienen un retranqueo de 5m, la fachada con acceso rodado y peatonal es la que tiene frente a los viales privados por lo que se considera un retranqueo de 9,00m al eje de dicho vial. Respecto a las parcelas con lindero lateral a zona verde, la distancia al eje de las mismas es superior a 8,00m y con relación al lindero posterior de las parcelas interiores cuyo lindero testero coincide con otra parcela privativa del conjunto el retranqueo mínimo es de 8,00m. En plantas bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en la normativa del Plan Parcial a frente de parcela, a viales y a límites de propiedad. Se prevé la posibilidad de acceso a la planta bajo rasante de cada área privativa a través de rampas individuales en las zonas de retranqueo lateral de 3,00m, con una previsión de 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda dentro de su área privativa.

La zona de uso común incluye tres áreas ajardinadas, área deportiva, pabellón de vigilancia, con frente a la calle 7, para control de acceso peatonal y rodado, con cuartos de contadores de acometidas tanto a la calle 7 como a la calle a la calle 9, y edificación de uso polivalente con cuartos de instalaciones para uso de instalaciones deportivas en la zona común 3.

El pabellón de vigilancia tendrá una superficie construida máxima de 10m<sup>2</sup>, una altura de cornisa máxima de 3,50m, con una única planta, alienada con la calle 7 un retranqueo lateral mínimo de 3,00m.

En lo relativo a las edificaciones y áreas de movimiento de uso privativo, se proyecta una tipología de vivienda pareada, en los linderos laterales no comunes se mantiene nulo el retranqueo de planta baja siempre que no se superen frentes de fachada de mas de 40m, para ello se interrumpirá la fachada continua con retranqueos a lindero lateral en planta baja, con una separación mínima a lindero de 1,00m, resultando un retranqueo mínimo de 2m entre edificaciones, la distancia entre fachadas laterales de planta primera será de al menos 6,00m.

Las viviendas tendrán una altura de cornisa en ningún momento superará los 7,00m ni 11,50m a cumbre, y una bajo rasante de 2.75m de altura libre máxima, el número de plantas es máximo una bajo rasante y dos sobre rasante, admitiendo construcciones por encima de la última planta para cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, escaleras, depósitos y otras instalaciones similares sin superar la altura a cumbre.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima bajo y sobre rasante del 5%, la edificabilidad máxima bajo y sobre rasante de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, descontándose de la total permitida, tendrán una única planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante, su altura no sobrepasará los 2,50m, siendo la altura máxima a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada de 3,50m.

El cerramiento exterior se ajusta a la normativa vigente del plan parcial en el apartado 4.1.2, opaco hasta un máximo de 1,00m y diáfano hasta 2,00m. En las calles con pendiente, viales 7 y H, el cerramiento opaco puede llegar hasta 1,50m desde el lado exterior de la manzana, manteniendo la altura media del tramo en 1,00m. Los cerramientos de áreas privativas serán hasta 0,50m de opaco y permeable hasta alcanzar los 2,00m de altura,

## 2.2 DATOS CUANTITATIVOS

Se recoge a continuación la descripción de los datos cuantitativos de la parcela, así como la tabla con el reparto de superficies.

Superficie parcela Proyecto Compensación	21.060,00 m <sup>2</sup>
Superficie Máxima Edificable	12.040,00 m <sup>2</sup>
Nº Máximo de Viviendas	48 Uds.

Superficie destinada a Viales.	3.695,00 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a parcelas privativas	14.720,04 m <sup>2</sup>
Superficie Destinada a Zona Común (inc. zona deportiva)	2.644,96 m <sup>2</sup>

Se adjunta cuadro resumen con los datos urbanísticos de la parcela:

MANZANA 16 DEL SECTOR UZ. 1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN					
	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE		NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº VIVIENDAS	48	48	SUPERFICIE PARCELA	21.060 m <sup>2</sup>	21.060 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN S/RASANTE	40%	≤40%	OCUPACIÓN B/RASANTE	40%	≤40%
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	12.040 (MAX)	≤12.040 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (MAX)	≤40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA A CORNISA	7,00 m (MAX)	≤7,00 m	ALTURA A CUMBRERA	11,50 m	≤ 11,50m
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	B+1	Nº PLANTAS B/RASANTE	1	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 ZZ.CC. POR VIVIENDA	50 m <sup>2</sup> (MIN)	≥ 50 m <sup>2</sup>

## 2.2 CUADRO DE SUPERFICIES PARCELAS PRIVATIVAS y ZONAS COMUNES

PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
16-1	371,35	16-17	294,69	16-33	294,69
16-2	313,85	16-18	294,69	16-34	294,69
16-3	313,85	16-19	294,69	16-35	294,69
16-4	313,85	16-20	294,69	16-36	294,69
16-5	313,85	16-21	294,69	16-37	294,69
16-6	313,85	16-22	352,19	16-38	352,19
16-7	313,85	16-23	352,19	16-39	352,19
16-8	313,85	16-24	294,69	16-40	294,69
16-9	313,85	16-25	294,69	16-41	294,69

16-10	313,85	16-26	294,69	16-42	294,69
16-11	313,85	16-27	294,69	16-43	294,69
16-12	371,35	16-28	294,69	16-44	294,69
16-13	294,69	16-29	294,69	16-45	294,69
16-14	294,69	16-30	294,69	16-46	294,69
16-15	294,69	16-31	294,69	16-47	294,69
16-16	294,69	16-32	294,69	16-48	294,69

Suman Parcelas Privativas 14.720,04 m<sup>2</sup>

ZONAS COMUNES	SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE (m <sup>2</sup> )
Deportiva	1.000	1.000
Zona Libre 1	-	1.911,84
Zona Libre 2	-	366,56
Zona Libre 3	-	366,56
Viales	-	3.695,00
Suma ZZCC	2400 (min)	6.339,96
	50m <sup>2</sup> /viv.	132,08

Suman Total Superficies 21.060,00 m<sup>2</sup>

## 2.4 TOPOGRAFÍA

El terreno presenta un desnivel descendente en las calles 7 y H, siendo el vértice más alto de la parcela, de cota altimétrica 629,02, el situado en el encuentro de la calle 7 con la calle M y el mas bajo, de cota altimétrica 625,86, el situado en el encuentro de la calle 7 y la calle H.

Como punto a destacar, tanto en la calle 9 como en la calle M, hacia el centro de las mismas la rasante de la acera sube quedando una geometría con caída hacia ambos lados de las citadas calles.

## 3.- FICHAS CATASTRAL y CEDULA URBANÍSTICA



**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

**SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 1294801VK2619S0001YT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
UR MONTE DE LA VILLA M-16 1 Suilo  
28670 VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suilo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

**PARCELA**

Superficie gráfica: 21.000 m<sup>2</sup>  
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"

Jueves, 16 de Septiembre de 2021

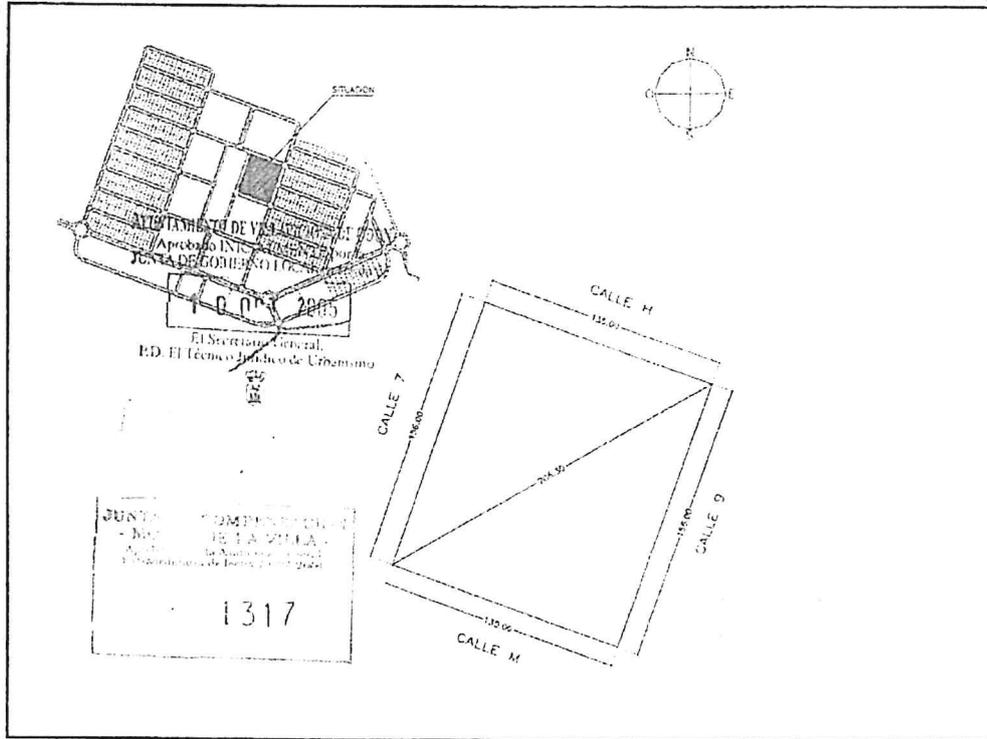
Cédula Urbanística Página 1

MANZANA 16

3.- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA	URBANIZABLE. URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Calle H	
	S	Calle M	
	E	Calle 9	
	O	Calle 7	
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX. DE VIVIENDAS	48	SUPERFICIE PARCELA	21.060 M2
OCUPACION MAX. B/RASANTE	40%	OCUPACION MAX. B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	12.040 M2	EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX. A CUMBRE/A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX. A CUMBRE/A	11,50 M
Nº MAX. PLANTAS B/RASANTE	B+1	Nº MAX. PLANTAS B/RASANTE	1
DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN./VIV	RETRANQUEOS	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE
EDIFICACION	CONJUNTO DE VIVIENDAS	EDIF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	.....
3.- B) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
ADJUDICATARIO1 (27,0833%)			
ADJUDICATARIO2 (8,3333%)			
ADJUDICATARIO3 (8,3333%)			
ADJUDICATARIO4 (8,3886%)			
ADJUDICATARIO5 (35,4166%)			
ADJUDICATARIO6 (4,1666%)			
ADJUDICATARIO7 (8,3333%)			
DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	Conjunto de parcelas urbanizable, 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 16. Linda al norte con la calle H; al sur con la calle M; al este con la calle 9; y al oeste con la calle 7. Tiene una superficie de 21.060 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 12.040 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UI-Conjunto de vivienda		
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	12.040 m <sup>2</sup> , Residencial Unifamiliar, Ordenanza Conjunto de vivienda Número de viviendas: 48		
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle		
CARGAS Y AFECCIONES URBANÍSTICAS	Libre 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, en la parte indivisa propiedad de Anur, Servicios Inmobiliarios, S.L. y en el saldo que resulte de la cuenta de liquidación del proyecto que provisionalmente ha sido estimada en la cantidad de 186.056,43 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:	1316		
VALORACIÓN	Se valora en 7.241.698,80 Euros.		
CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	Exenta de gastos de urbanización excepto en la parte indivisa propiedad de Anur, Servicios Inmobiliarios, S.L. que participa con una cuota del 0,334 % en los gastos de urbanización. El resto corren de cargo de la empresa urbanizadora Construcciones Ureta, S.A. en virtud de acuerdo de aportación aprobado en Asamblea.		

Cédula Urbanística Página 2

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA FICHA Nº 326



APROBACIONES ADMINISTRATIVAS	INSCRIPCION REGISTRAL
<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON Aprobado por el CONCEJALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO en sesión de</p> <p><del>13003-2015</del></p> <p>ED. El Técnico Jurídico de Urbanismo</p> <p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON Aprobado por el CONCEJALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO en sesión de</p> <p><del>3 DE FEBRERO 2015</del></p> <p>ED. El Técnico Jurídico de Urbanismo</p>	<p>INSCRIPCION REGISTRAL</p> <p>13003-2015</p> <p>19885</p>

#### 4. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe, en cumplimiento tanto de las NNUU del PGOU de Villaviciosa de Odón, como de las del Plan Parcial del UZ. 1, 2 y 3 "Monte de la Villa", de la Ley 09/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid incluidas sus modificaciones y del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, estima que queda suficientemente explicado en el presente Estudio de Detalle la ordenación que se pretende ejecutar, siendo suficiente para su aprobación inicial y definitiva, para con posterioridad solicitar licencia de parcelación y de obra mayor para la construcción del conjunto inmobiliario.

En Madrid, Octubre de 2021



A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line extending to the right.

EL AUTOR DEL ENCARGO  
LARVIN, S.A.  
P.P. Fco. Javier Montero Carmona

EL ARQUITECTO  
José Ignacio García Herrera  
Nº Col. 12.323

