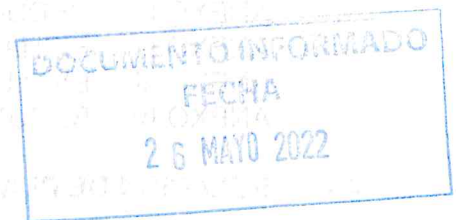


TEXTO REFUNDIDO
MAYO 2022

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 17
SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"
VILLAVICIOSA DE ODÓN

(MADRID)



PROMOTOR
DESARROLLO INMOVALLE S.L.

ARQUITECTO
JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ

CIFUENTES DE LA
CRUZ JOSE CARLOS
- 24869797N

Firmado digitalmente por CIFUENTES DE LA
CRUZ JOSE CARLOS - 24869797N
Nombre de reconocimiento (DN): c=E5,
serialNumber=IDCES-24869797N,
givenName=JOSE CARLOS, sn=CIFUENTES
DE LA CRUZ, cn=CIFUENTES DE LA CRUZ
JOSE CARLOS - 24869797N
Fecha: 2022.05.24 10:36:56 +02'00'

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.01.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.02.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.03.- OBJETO DEL ESTUDIO.
- 1.04.- CONTENIDO.
- 1.05.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 1.06.- TOPOGRAFÍA.
- 1.07.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.08.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.
- 1.09.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.
- 1.10.- FASES DE DESARROLLO.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- PROPUESTA.
- 2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SERVICIOS URBANOS
- 2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

3.- ANEXO.

- ANEXO I. CEDULA URBANISTICA.
- ANEXO II. FICHA CATASTRAL.
- ANEXO III. EVALUACION AMBIENTAL.
- ANEXO IV. RESUMEN EJECUCTIVO.

4.- RELACION DE PLANOS.

- ED.01 SITUACION Y PLANEAMIENTO
- ED.02 TOPOGRAFICO ACTUAL
- ED.03 PLANO DE REFENCIA
- ED.04 PARCELACION Y OCUPACION
- ED.05 ORDENACION PLANTA BAJA
- ED.06 ORDENACION PLANTA CUBIERTA
- ED.07 SECCIONES LONGITUDINALES
- ED.08 SECCIONES TRANSVERSALES
- ED.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- ED.10 RECORRIDO ACCESIBLE
- ED.11 FASES DE DESARROLLO

MEMORIA INFORMATIVA

1.01.- AUTOR DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por encargo de **DESARROLLO INMOVALLE S.L.**, con C.I.F. B-93.658.755, con domicilio social en Centro Comercial Guadalmina, Edificio III, Planta 1ª, oficina 4. 29670 San Pedro de Alcántara, Málaga, representada por Dña. Elena Mª Cuberos Gomez, con D.N.I. 28.885.417-Q.

1.02.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se redacta por el Arquitecto D. Jose Carlos Cifuentes de la Cruz, colegiado nº 7.476 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

1.03.- OBJETO DEL ESTUDIO.

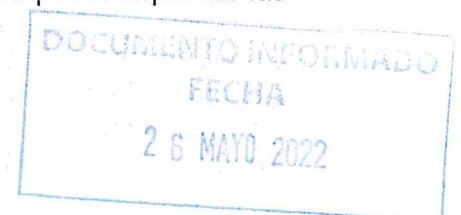
Este Texto Refundido, recoge el Estudio de Detalle inicial, así como las modificaciones aportadas al requerimiento de 2 de marzo de 2022 relacionado con el trámite del mismo, el cual se realiza ante el Ilmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, con el número de expediente 4/2021.

Estudio de Detalle se tramita debido a la obligatoriedad del mismo para desarrollar el proyecto del conjunto residencial de 48 viviendas, según la cédula urbanística.

Además, el Plan Parcial de Ordenación UZ.1, 2 y 3 –"MONTE DE LA VILLA", en su artículo 4.2.3, establece que, en las manzanas de Zona Unifamiliar Conjunto de Viviendas, es necesario redactar, previamente, un Estudio de Detalle en la que se determine los volúmenes, parcelas privativas y zonas comunes de espacio libre de uso de jardines y zonas deportivas privadas.

Este Estudio de Detalle, fija las parcelas privativas, zonas comunes de espacio libre de uso de jardines y zonas deportivas privadas y áreas de movimiento para los volúmenes interiores, cumpliendo con la altura máxima permitida.

Así mismo se marca la huella, dentro de la parcela privativa, para poder implantar las viviendas.



Los datos básicos de la Manzana 17 son:

Uso	Residencial Unifamiliar.
Superficie	21.060 m ²
Ocupación	40%
Edificabilidad	0,40 m ² /m ² s
	12.040,00 m ²
Altura	PB+1 (7,00mts)
Densidad	48 Viviendas



1.04.- CONTENIDO.

El Estudio de Detalle contiene cuantos documentos formales son requeridos a este instrumento de planeamiento, adaptando su contenido al Plan General de Ordenación Urbano de Villaviciosa de Odón.

Los documentos que constan son:

- A/ Memoria Informativa.
- B/ Memoria Justificativa.
- C/ Anexos.
- D/ Planos.

1.05.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El Sector posee una superficie, según el topográfico actual, de 21.060 m².

Esta manzana, se encuentra enclavada dentro del Plan Parcial del Sector UZ.1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA", en VILLAVICIOSA DE ODÓN, (MADRID).

La manzana está compuesta por una única finca:

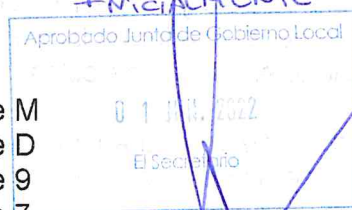
DESCRIPCIÓN. - URBANA. - PARCELA.

Situación:	MONTE DE LA VILLA.
Localización:	SECTOR UZ-1, 2 y3 "MONTE DE LA VILLA"
Denominación:	P.17.
Ref. Catastral	1192501VK2619S0001GT
Superficie:	Terreno veintiún mil sesenta metros cuadrados

Linderos:

Norte calle M
 Sur calle D
 Este calle 9
 Oeste calle 7

Edificabilidad: 12.040,00 m2



1.06.- TOPOGRAFÍA.

Como se comprueba en el plano topográfico actual, la parcela posee una ligera pendiente en sentido descendente Norte-Sur, con una zona más elevada en la zona norte, calle M.

La cota más alta es la 630.50 y la más baja 621,00, ambas S.N.M.

Se aporta plano topográfico actual.

1.07.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad de la superficie de la parcela, pertenece a:

DESARROLLO INMOVALLE SL, con CIF B-93.658.755.

1.08.- USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle, posee todos los servicios urbanísticos al estar ejecutada la prácticamente la totalidad de la Urbanización, en concreto más del 95% de la misma, estando pendiente únicamente el remate de ciertas unidades y conexiones exteriores al Sector,

En la actualidad no existe ninguna edificación en la parcela, y tampoco existe ninguna vegetación

La Manzana objeto de este Estudio de Detalle posee todos los servicios urbanísticos. se aporta el plano ED.09, donde se marcan las infraestructuras actuales que dan servicio a la manzana.

La red de pluviales de toda la Manzana se debe de evacuar por los dos puntos

marcados en el plano, que ya existe en la parcela, para ello se deberá de crear una servidumbre de paso, tanto en la parcela 28 y 35, para dicha conexión, al igual que para las aguas negras que discurran por el interior de la manzana y deben de dirigirse a los puntos existentes en la actualidad en dichas parcelas.

El resto de conexiones de servicios, se realizarán desde el exterior, salvo a las relativas a las parcelas 39 a 48, que se acometerán por el vial de acceso al interior de la manzana.

1.09.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

De la Ficha del Sector, extraemos los parámetros urbanísticos.

3.- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA	URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Calle M	
	S	Calle D	
	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. S/RASANTE	40%	OCUPACION MAX. B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX. S/RASANTE	12.040 M2	EDIFICABILIDAD MAX. B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX. A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX. A CUMBRERA	11,50 M
Nº MAX. PLANTAS S/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	-----

La ordenanza particular según el PP es la de Zona Unifamiliar Conjunto de Viviendas.

CONDICIONES DE PARCELACION

Las parcelas privativas tendrán una superficie mínima de 250 metros cuadrados.

Las parcelas privativas tendrán un frente mínimo de 10,00 mts. El frente de las parcelas podrá ser a calle pública o a espacio o calle privada, siempre y cuando este espacio o calle tenga una anchura mínima de 10,00 metros.

Las parcelas privativas tendrán una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 10,00 metros.



CONDICIONES DE POSICION DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS

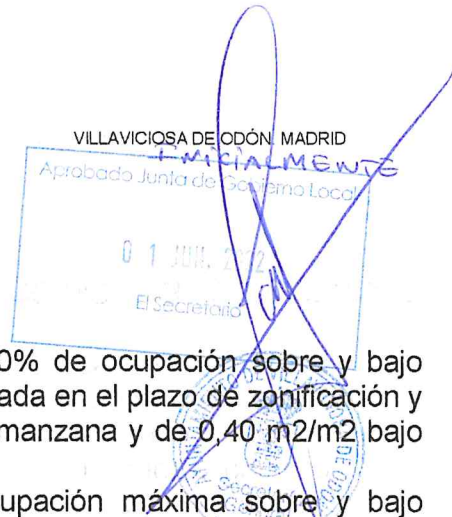
- Los retranqueos serán los siguientes:
- A fachada principal a calle pública: 5,00 metros sobre y bajo rasante.
 - A fachada principal a espacio o calle privada: 3,00 metros sobre y bajo rasante, con una distancia mínima desde la fachada principal hasta el eje del espacio o calle privada de 9,00 metros.
 - A lindero lateral con otras parcelas de otro conjunto: Altura de cornisa/2 con un mínimo de 3,00 metros, sobre y bajo rasante.
 - A lindero lateral con otras parcelas privativas, espacio o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la fachada lateral hasta el eje de espacio o calle privada de 8,00 mts. Si entre dos parcelas existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia mínima al eje. Este retranqueo será nulo en las viviendas pareadas en el lindero común. En el otro lindero el retranqueo puede ser nulo en planta baja, con un máximo de 40 metros de longitud total de fachada sobre rasante, sin que se produzcan medianeras al descubierto. En el lindero no común, en planta primera se mantendrá siempre el retranqueo de 3,00 metros, con una distancia mínima entre edificaciones de 6,00 metros. Las viviendas de esquina mantendrán también en planta baja el retranqueo de 3,00 metros en el lindero. No común.
 - A testero con otra propiedad: Altura de cornisa, sobre y bajo rasante.
 - A testero con otra parcela privativa o espacio común o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la fachada hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 mts. Si entre dos parcelas existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia al eje.

Las edificaciones auxiliares guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garaje ocupando una longitud máxima de la misma 3,50 metros.

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION.

No se fija fondo máximo, siempre que se respeten los retranqueos señalados.

En las edificaciones auxiliares su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada a ella. En este caso conservará los retranqueos fijados anteriormente.



CONDICIONES DE VOLUMEN.

Al conjunto de la actuación se aplicará el 40% de ocupación sobre y bajo rasante y la edificabilidad máxima sobre rasante indicada en el plazo de zonificación y demás documentos de este Plan Parcial para cada manzana y de 0,40 m²/m² bajo rasante.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5%. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,05 m²/m². Bajo rasante, de 0,05 m²/m². Esta edificabilidad se descontará de la total permitida.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 metros, siendo la altura máxima a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 metros.

OTRAS CONDICIONES

El número mínimo de plazas de aparcamientos a situar dentro de cada parcela privativa o espacio común, sobre o bajo rasante, será de 3 plazas por vivienda.

Las zonas comunes deberán disponer, como mínimo de:

- Espacio dedicado a actividades deportivas que contengan piscina y/o pista deportiva con una superficie mínima de 1.000 m² en el que se pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- Espacio dedicado a jardín.

La superficie mínima en las zonas comunes será de 50 m² por vivienda, con un mínimo de 1.200,00 m².

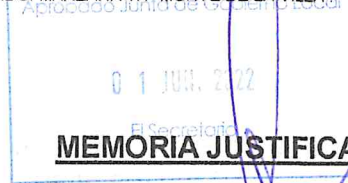
1.10.- FASES DE DESARROLLO.

Se establece la posibilidad de desarrollar la manzana en tres fases, las cuales se han distribuido según el plano aportado.

En la fase 1, se tiene prevista la ejecución de la totalidad de las zonas comunitarias y viales interiores.

Las fases quedarían distribuidas de la siguiente forma:

Fase 1	10.954,09 m ²	16 Viviendas
Fase 2	5.036,28 m ²	16 Viviendas
Fase 3	5.069,63 m ²	16 Viviendas



2.1.- PROPUESTA.

En atención a las condiciones de Planeamiento y de acuerdo con la tipología que definen las Normas Urbanísticas, se ha optado por una distribución de parcelas en las que todas las parcelas privadas cuentan con acceso desde un vial interior de la parcela.

Se disponen 48 parcelas privadas en el conjunto con una superficie mínima de 250,00 m² y un frente mínimo de 10,00 mts de longitud cada una.

El acceso a este vial interior se realiza desde el vial Calle 7, desde la cota 623,40, frente al Área Libre ZV.2., disponiéndose en esta zona un pabellón de vigilancia.

Desde el acceso principal, se desarrolla un vial interior que da acceso a cada parcela privada, el ancho del vial es de 10,00 mts, dejándose previsto un ancho de circulación de 6,00 mts y un área peatonal a cada lado de 2.00 mts, aunque ambas superficies estarán al mismo nivel y se diferenciarán con el tipo o forma del pavimento.

La tipología prevista es la de viviendas pareadas.

Se aporta un plano con la huella de la posible ocupación de la vivienda, en la que se marcan:

- Se respeta siempre 5,00 metros de retranqueo desde la fachada principal a calle pública y 3,00 mts a lindero lateral.
- Dos plantas sobre rasante y una posible planta bajo rasante.
- En el caso de viviendas centrales, la fachada principal tiene un retranqueo igual o superior a 9,00 mts al eje del espacio libre interior o vial interior.

Esta condición también la cumplen el resto de viviendas, por lo que también podrían tener la consideración de fachada principal la que da al vial interior. Esto permitiría que el proyecto básico pudiera contemplar, la posibilidad de la ubicación en esta zona un anexo para garaje que cumpliera las condiciones marcadas en las normas de PP.

Las edificaciones auxiliares guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garaje ocupando una longitud máxima de la misma 3,50 metros.

- Por el otro lado, la fachada testero, guarda una distancia mínima de 8.00 metros con el eje de la calle central de tráfico no exclusivamente peatonal.
- Se proyectan 3 plazas de aparcamientos por cada vivienda, dentro de su área privada.

ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO. MANZANA 17. "MONTE DE LA VILLA".



La altura de cornisa en ningún caso superará los 7.00 mts desde el plano de referencia y la altura de cumbrera los 11,50 metros, y en caso de ejecutarse el bajo rasante de 21,75 metros de altura libre.

En lo relativo a las zonas comunes, se prevén jardines y espacio dedicado a actividades deportivas con un área superior a 1.000 m². La edificación auxiliar planteada podrá ser sobre y/o bajo rasante, respetando los retranqueos mínimos de 3.00 mts a lindero lateral y una ocupación, no superior al 5%, como se indica en el Plan Parcial.

En este caso se ha reservado una edificabilidad de 280,00 m² para posibles edificaciones auxiliares comunitarias, marcándose en el plano la posible ubicación.

Además, se plantea un pabellón de vigilancia para uso común de control de acceso, de superficie no superior a 10.00 m², altura máxima 3,50 metros.

El cerramiento exterior se ajusta a la normativa vigente del Plan Parcial en el apartado 4.1.2, cerramiento opaco hasta 1,00 mts y diáfano hasta 2.00 mts. En el caso de pendiente, como es nuestro caso, el cerramiento opaco puede llegar hasta 1.50 mts desde el borde exterior de la manzana, según se indica en la normativa del Plan Parcial Sector UZ 1, 2 y 3, manteniendo la altura media del tramo de 1,00 mts. De esta manera, el cerramiento opaco permite salvar las diferencias de cota entre interior y exterior.

Los cerramientos de áreas privativas (en caso de realizarse) cumplirán también con la normativa del Plan Parcial, cerramiento opaco hasta 0.50 metros y cerramiento permeable a la vista hasta alcanzar los 2.00 metros de altura.

En los planos adjuntos se marcan las superficies en metros cuadrados de cada espacio privativo, las áreas de movimiento sobre rasante, con el cumplimiento de todos los retranqueos, además de las rasantes de los viales interiores.

Se aporta también una distribución de plantas, no vinculante, siempre dentro del área de movimiento, respetando siempre las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas privativas.

2..1.01 CUADRO COMPARATIVO DE LA NORMATIVA

CUADRO COMPARATIVO

	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA	UI- CONJUNTO DE VIVIENDAS	UI- CONJUNTO DE VIVIENDAS
Nº VIVIENDAS	48	48
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	12.040,00 M2 (MAXIMO)	12.040,00
EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 M2/M2 (MAXIMO)	0,40 M2/M2
OCUPACION S/RASANTE	40,00%	40,00%
OCUPACION B/RASANTE	40,00%	40,00%
ALTURA CORNISA	7,00 MTS (MAXIMO)	7,00 MTS
ALTURA CUMBRERA	11,50 MTS	MENOR 11,50 MTS
Nº PLANTAS S/RASANTE	PB+1	PB+1
Nº PLANTAS B/RASANTE	1	1
DOT. MINIMA APARCAMIENTOS	3	3
EDIFICACION	AISLADA O PAREADA	PAREADA
RETRANQUEOS	SEGÚN PGOU VIGENTE	SEGÚN PGOU VIGENTE
SUP ZZCC POR VIEINDA	50,00 M2 (MINIMO)	MAYOR DE 50,00 M2
SUPERFICIE ZZ CC	2.400,00	6.433,66 / 2.512,03 Z, DEPORTIVA

INICIALMENTE
 Aprobado Junta de Gobierno Local
 01 JUN. 2022
 El Secretario

DOCUMENTO INFORMADO
 FELSA
 26 MAYO 2022



RESUMEN DE SUPERFICIES

MANZANA 17

ÁREAS PRIVATIVA PARCELA	SUPERFICIE PRIVATIVA MÍNIMA	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE	% ZC	PP ZC	SUPERFICIE TOTAL PARCELA CON PP ZC
	m2				
1	250,00	275,05	1,88%	120,99	396,04
2	250,00	275,16	1,88%	121,03	396,19
3	250,00	275,17	1,88%	121,04	396,21
4	250,00	275,13	1,88%	121,02	396,15
5	250,00	276,01	1,89%	121,41	397,42
6	250,00	293,91	2,01%	129,28	423,19
7	250,00	295,17	2,02%	129,84	425,01
8	250,00	426,74	2,92%	187,71	614,45
9	250,00	330,43	2,26%	145,35	475,78
10	250,00	275,47	1,88%	121,17	396,64
11	250,00	275,47	1,88%	121,17	396,64
12	250,00	275,53	1,88%	121,20	396,73
13	250,00	275,60	1,88%	121,23	396,83
14	250,00	330,35	2,26%	145,31	475,66
15	250,00	426,72	2,92%	187,70	614,42
16	250,00	324,59	2,22%	142,78	467,37
17	250,00	320,30	2,19%	140,89	461,19
18	250,00	302,77	2,07%	133,18	435,95
19	250,00	302,67	2,07%	133,13	435,80
20	250,00	302,60	2,07%	133,10	435,70
21	250,00	302,68	2,07%	133,14	435,82
22	250,00	302,54	2,07%	133,08	435,62
23	250,00	302,59	2,07%	133,10	435,69
24	250,00	302,60	2,07%	133,10	435,70
25	250,00	302,70	2,07%	133,15	435,85
26	250,00	320,31	2,19%	140,89	461,20
27	250,00	324,62	2,22%	142,79	467,41
28	250,00	427,35	2,92%	187,98	615,33
29	250,00	330,52	2,26%	145,39	475,91
30	250,00	275,44	1,88%	121,16	396,60
31	250,00	275,53	1,88%	121,20	396,73
32	250,00	275,49	1,88%	121,18	396,67
33	250,00	275,40	1,88%	121,14	396,54
34	250,00	330,48	2,26%	145,37	475,85
35	250,00	427,09	2,92%	187,86	614,95
36	250,00	295,21	2,02%	129,85	425,06
37	250,00	294,08	2,01%	129,36	423,44
38	250,00	276,87	1,89%	121,79	398,66
39	250,00	300,00	2,05%	131,96	431,96
40	250,00	300,00	2,05%	131,96	431,96
41	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
42	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
43	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
44	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
45	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
46	250,00	275,00	1,88%	120,96	395,96
47	250,00	300,00	2,05%	131,96	431,96
48	250,00	300,00	2,05%	131,96	431,96
TOTAL P ZC		14.626,34	100,00%	6.433,66	
TOTALES		21.060,00			21.060,00

INICIALMENTE

Municipio de Gobierno Local

JUN 2012

Secretaría



Z DEPORTIVA 1	2.005,91
AREA LIBRE	506,12
TOTAL ZD VIALES	2.512,03
TOTAL	6.433,66

INICIALMENTE

ESTUDIO DE DETALLE. TEXTO REFUNDIDO. MANZANA 17. "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

01 JUN. 2022

El Secretario

2.1.02 JUSTIFICACION DE POSICION EDIFICACION Y RASANTE DEL TERRENO

De acuerdo a la Normativa del PGOU, topográficamente se ha tomado como referencia las cotas de las calles perimetrales, trazándose y creándose un plano de referencia virtual, que se usa como referencia de altura de las viviendas.

Las edificaciones se han ubicado en las parcelas de manera que la cara superior del pavimento de suelo de Planta baja esté por debajo del nivel definido por un plano paralelo al que contiene la rasante de referencia anteriormente definida, que dista de este mismo 1,5 metros por encima, medidas vertical.

Esta norma se aplica, tanto a las edificaciones cerradas como a la zona ajardinada.

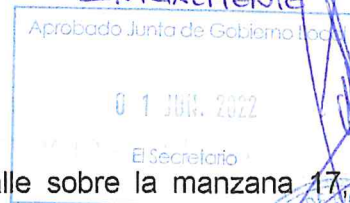
Se adjunta en este Estudio de Detalle los planos que recogen las secciones de todas las parcelas, con indicación gráfica de las rasantes y terreno natural, para justificación de la posición de las viviendas y cumplimiento de la altura máxima de ellas.

2.1.03 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE OCUPACION.

Se aporta plano, donde se marca la huella de posible ocupación de la edificación principal, con las separaciones mínimas a linderos o calles, en cada uno de los casos. Así mismo en el cuadro resumen, se indica la ocupación máxima, dentro de la parcela privativa y la ocupación reservada para pabellones auxiliares comunitarios (servicios, gimnasio, zona barbacoa...) y la piscina comunitaria, en este caso se ha realizado una reserva de 504,00 m² de ocupación.

2.1.04 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Se aporta un cuadro resumen, donde se indica la edificabilidad máxima, dentro de la parcela privativa (tanto para la edificación principal, como para una posible zona de garaje) y la edificabilidad reservada para pabellones auxiliares comunitarios (servicios, gimnasio, zona barbacoa...) en este caso se ha realizado una reserva de 280,00 m² de edificabilidad.



En conclusión, se justifica que el Estudio de Detalle sobre la manzana 17 de la Urbanización "MONTE DE LA VILLA", que se presenta, cumple con todos los parámetros exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y por el Plan Parcial **SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"**



Villaviciosa de Odón mayo de 2022

Fdo: JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ
Arquitecto.



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

CONCEJALIA DE URBANISMO.-
SERVICIO DE URBANISMO.-
URBANISMO/C. URBANÍSTICA.-
1990/18.-



AYUNTAMIENTO
VILLAVICIOSA DE ODON

CÉDULA
URBANÍSTICA





ANEXO I CEDULA URBANISTICA

PROYECTO DE REPARCELACION

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

1.- FINCAS RESULTANTES		Nº DE MANZANA		Nº DE PARCELA		REFERENCIA		FICHA Nº	
						Manzana Conjunto 17		327	
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de		AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de		30 ENE 2006		Manzana Conjunto 17		Aprobado Junta de Gobierno Local	
2.- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES		P.D. El Técnico Jefe de Urbanismo		El secretario de Urbanismo		DNI/NIF		A-7879949	
ADJUDICATARIO		Construcciones V-2000 S.A. Av. Príncipe de Asturias, 86		Villaviciosa de Odón		Provincia		Madrid	
		Teléfonos 636977779 608020202		C. Postal				28670	
REPRESENTANTE		Nombre Mariano Placer Fernández		Firma Dig.		DNI/NIF			
		Domicilio Av. Príncipe de Asturias, 86		Provincia				Madrid	
		Localidad Villaviciosa de Odón							

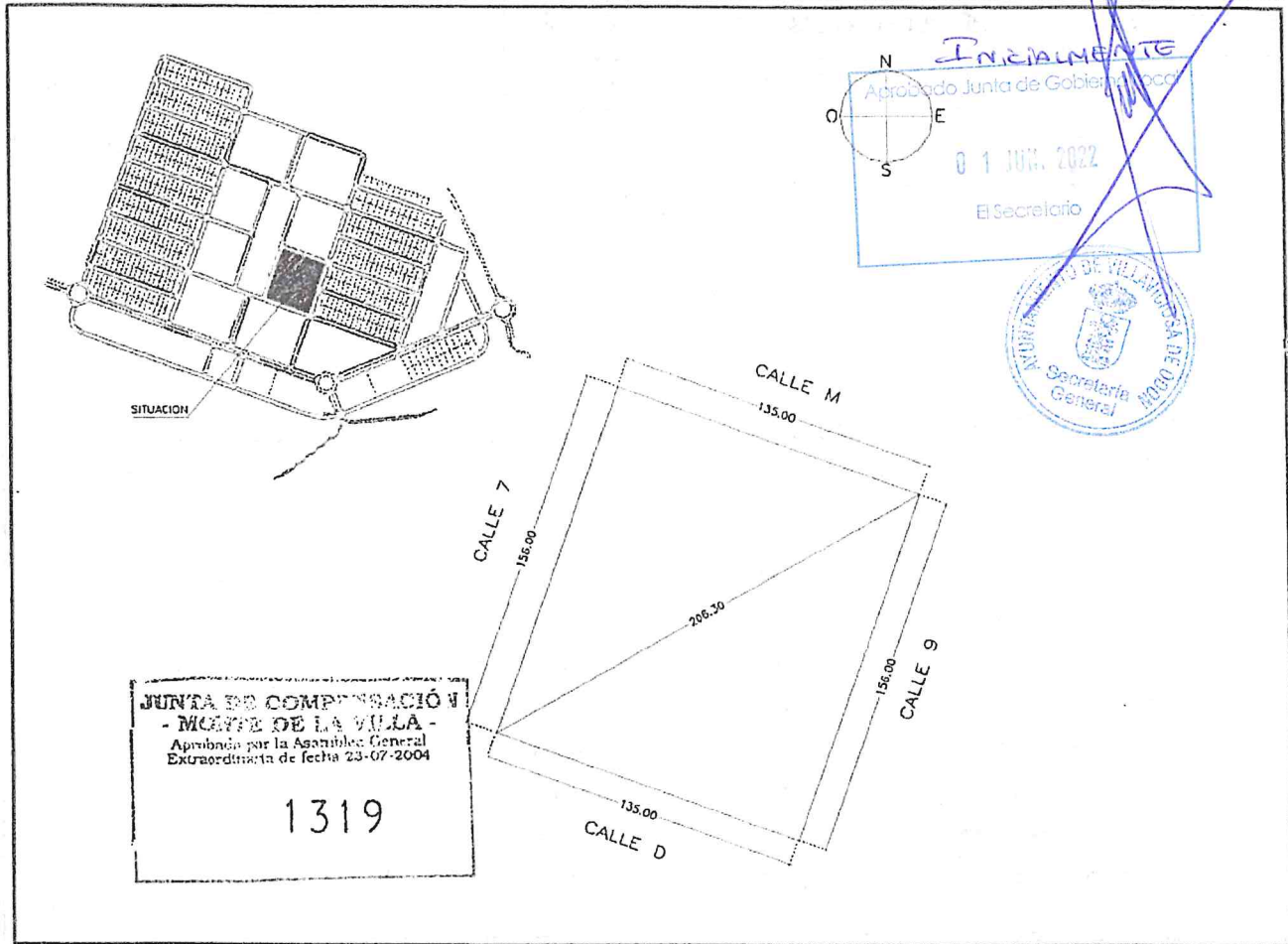
3.- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA				
NATURALEZA		URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Calle M		
	S	Calle D		
	E	Calle 9		
	O	Calle 7		
USO		RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX DE VIVIENDAS		48	SUPERFICIE PARCELA	21.060 M2
OCUPACION MAX. S/RASANTE		40%	OCUPACION MAX. B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX S/RASANTE		12.040 M2	EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX. A CORNISA		7,00 M	ALTURA MAX. A CUMBRERA	11,50 M
Nº MAX. PLANTAS S/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	
ADJUDICATARIO	Construcciones V-2000, S.A.
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 17. Linda al norte con la calle M; al sur con la calle D; al Este con la calle 9; y al oeste con la calle 7. Tiene una superficie de 21.060 m ² y una edificabilidad de 12.040 m ² 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 ² , Residencial Unifamiliar, Ordenanza UI-Conjunto de vivienda Número de viviendas: 48
OTRAS DETERMINACIONES COMPENSACION	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 el saldo que resulte de la cuenta de liquidación del proyecto que provisionalmente ha sido estimada en la cantidad de 2.395.075,70 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 nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.
VALORACIÓN	Se valora en 7.241.698,80 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 4,009 %.

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA

FICHA Nº
327



APROBACIONES ADMINISTRATIVAS	INSCRIPCIÓN REGISTRAL
<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de 4 0 0 9 T. 2006 El Secretario General P.D. El Técnico Jurídico de Urbanismo</p> <p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de 3 0 E N E 2006 El Secretario General P.D. El Técnico Jurídico de Urbanismo</p>	

INICIALMENTE
Aprobado Junta de Gobierno Local
01 JUN. 2022
El Secretario



ANEXO II FICHA CATASTRAL

DOCUMENTO INFORMADO
FECHA
26 MAYO 2022



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1192501VK2619S0001GT

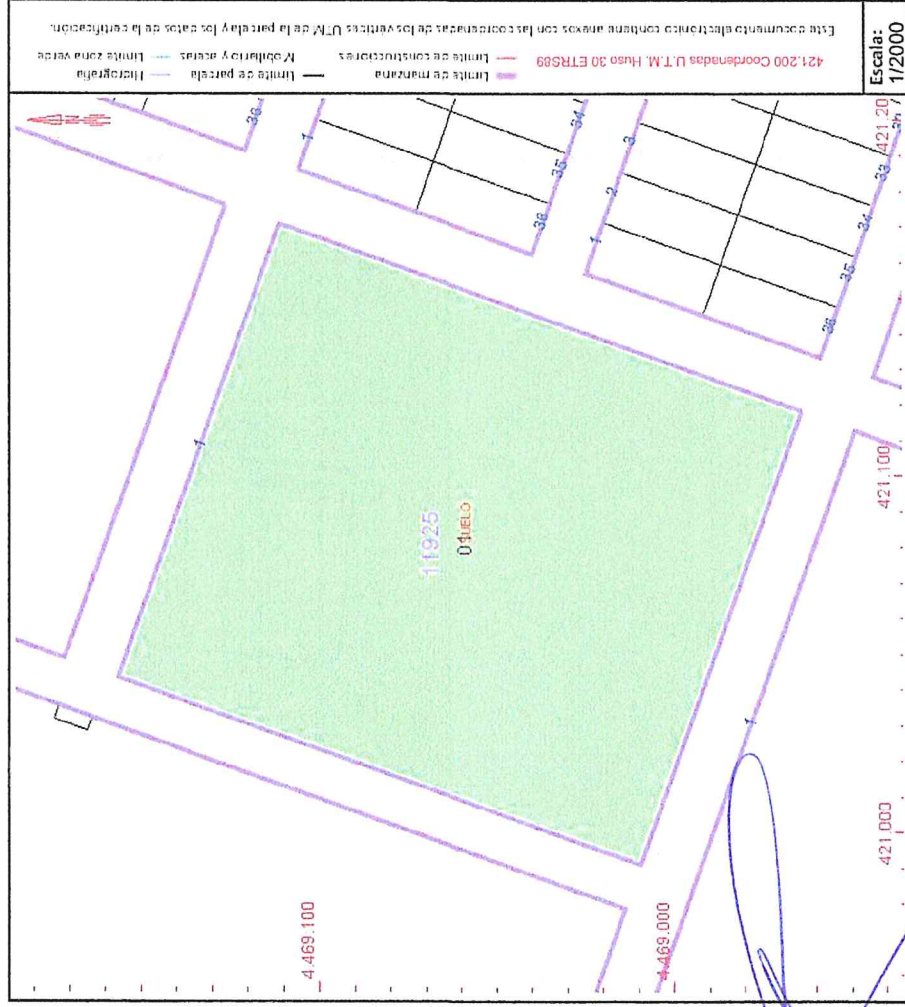
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR MONTE DE LA VILLA M-17 1 Suelo
28670 VILLAVICIOSA DE ODON [MADRID]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 21.060 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



INICIALMENTE
Aprobado Junta de Gobierno Local
01 JUN. 2012
El Secretario



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"