



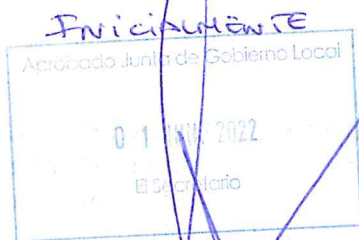
## ANEXO IV RESUMEN EJECUTIVO



**ANEXO III**

**EVALUACION AMBIENTAL  
SIMPLIFICADA**

**ESTRATEGICA**



RESUMEN EJECUTIVO  
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=ES,  
serialNumber=IDCES-24869797N, givenName=JOSE  
CARLOS, sn=CIFUENTES DE LA CRUZ, cn=CIFUENTES  
DE LA CRUZ JOSE CARLOS - 24869797N  
Fecha: 2022.05.24 10:35:53 +02'00'

## RESUMEN EJECUTIVO



### 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.

El presente 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 m2
Ocupación	40%
Edificabilidad	0,40 m2t/m2s
	12.040,00 m2
Altura	PB+1 (7,00mts)
Densidad	48 Viviendas

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

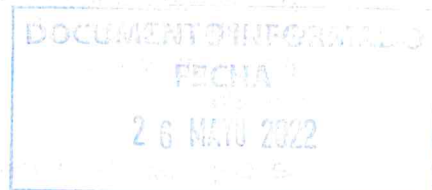
VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID



### 1.04.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

**DESARROLLO INMOVALLE SL, con CIF B-93.658.755.**



### 1.05.- 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.

### 1.06.- 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 m2	16 Viviendas
Fase 2	5.036,28 m2	16 Viviendas
Fase 3	5.069,63 m2	16 Viviendas

FNICIALEMENTE

Aprobado Junta de Gobierno Local

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

VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

### 1.07.- 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 m<sup>2</sup> 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.

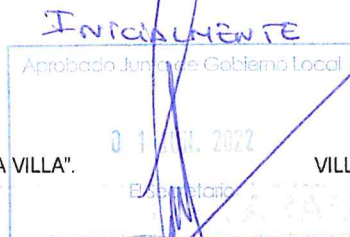
La tipología prevista es la de viviendas pareadas.

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. MANZANA 17. "MONTE DE LA VILLA".

VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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	6.438,66 / 2.512,03 Z. DEPORTIVA

**INICIALMENTE**  
 Aprobado Junta de Gobierno Local  
 01 JUN 2014  
 El Secretario

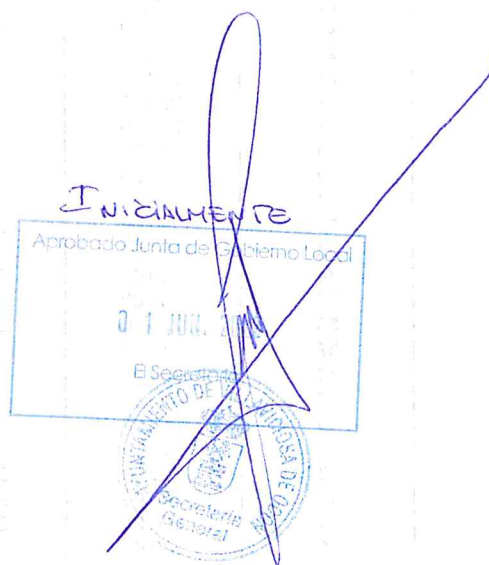




En conclusión, se justifica que el Estudio de Detalle sobre la manzana 17, de la Urbanización "MONTE DE LA VILLA", que se presenta, cumple con todos los parámetros exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y por el Plan Parcial **SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"**

Villaviciosa de Odón mayo de 2022

Fdo: JOSÉ CARLOS CIFUENTES DE LA CRUZ  
Arquitecto.



**RESUMEN DE SUPERFICIES**

**MANZANA 17**

AREAS PRIVATIVA PARCELA	SUPERFICIE PRIVATIVA MÍNIMA m2	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE	% ZC	PP ZC	SUPERFICIE TOTAL PARCELA CON PP ZC
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
<b>TOTAL P</b>		14.626,34	100,00%	6.433,66	
<b>ZC</b>		6.433,66			
<b>TOTALES</b>		21.060,00			21.060,00

*ORIGINALMENTE*

Secretaría de Gobierno Local

07 JUL 2022

Secretario

SECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL

SECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL

26 MAYO 2022

Z DEPORTIVA 1	2.005,91
AREA LIBRE	506,12
<b>TOTAL ZD</b>	<b>2.512,03</b>
<b>VIALES</b>	<b>3.921,63</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.433,66</b>



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

Referencia catastral: 1125501V231560001GT

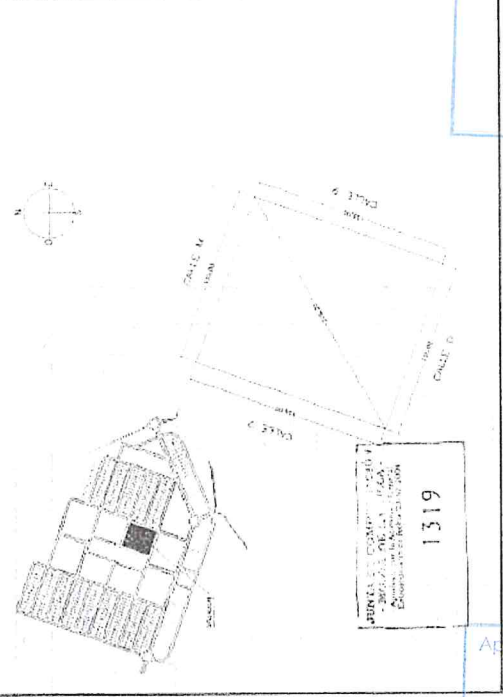
**Ubicación:**  
MUNICIPALIDAD DE VILLAVIEJA DE OROPESA  
CALLE USUMBO  
Una principal: CALLE USUMBO  
Superficie construida:  
Año construcción:



Este documento es una certificación actualizada, pero sus datos pueden ser verificados a través del "acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC".  
Fecha: 1 de Mayo de 2021

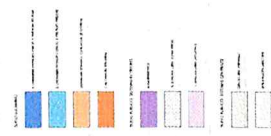
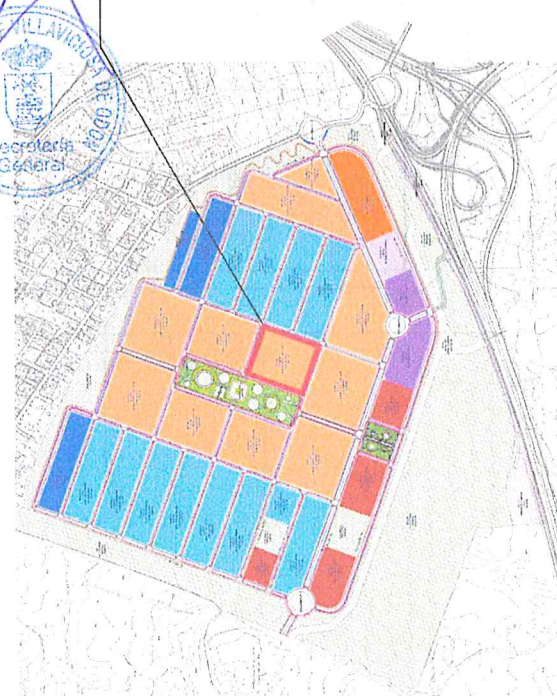
### REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA

FICHA N° 327



FECHA DE REPARCELACION MANZANA 17  
01 Mayo 2022  
El Secretario

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA  
26 MAYO 2022



JCCIFUENTES  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
Av. Carlos Ochoa de la Cruz  
Calle Comercio # 4  
P.O. BOX 12121  
TEL: 591 2 2212121  
www.jccifuentes.com



PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
RETO REUNIDO MAYO 2022  
ED. ESTUDIO DE DETALLE  
45 VIVIENDAS PAREADAS  
SECTOR 17, 123  
"MADRE DE LA VILLA"  
VILLAVIEJA DE OROPESA  
(MADPE)

SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO

ED.01

ESCALA  
S/E  
FECHA DE ELABORACIÓN  
20/03/20  
FECHA  
04/2022









