

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDA POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
"MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID



## ESTUDIO DE DETALLE

## MEMORIA

MANZANA 18 CONSTITUIDA POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE  
REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID

AGOSTO 2022

PROMOTORES:  
PLANTACIONES ORIENTALES, S.L.  
CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A

Arquitecto: Pedro L. Pello Besteiro

Colegiado 02.492

**PELLO**

**BESTEIRO**

**PEDRO**

**LUIS -**

**02507254R**

19/08/2022  
19/08/2022

Firmado digitalmente por  
PELLO BESTEIRO PEDRO  
LUIS - 02507254R  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-02507  
254R, givenName=PEDRO  
LUIS, sn=PELLO BESTEIRO,  
cn=PELLO BESTEIRO PEDRO  
LUIS - 02507254R  
Fecha: 2022.08.19 10:16:32  
+02'00'



## ÍNDICE

### MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.- INTRODUCCION .....	
1.1. PROMOTORES.....	2
1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	2
1.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN .....	4
1.3.1 CÉDULAS URBANISTICAS.....	5
1.4 REGIMEN LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	9
2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.	10
2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE .....	10
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	11
3.1 ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIÓN DE LAS PARCELAS .	11
3.2 TOPOGRAFÍA.....	12
3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES .....	12
4.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	15

### MEMORIA DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	15
5.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.....	15
5.1.1 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	15
5.2.- DESCRIPCIÓN DE ORDENACIÓN PROPUESTA.....	16
5.2.1 ZONAS COMUNES .....	16
5.2.2 EDIFICACIÓN.....	17
5.2.3 INFRAESTRUCTURAS VIARIAS .....	19
5.2.4 REDES GENERALES .....	20
6. CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES URBANÍSTICAS .....	22
7. CUADRO DE SUPERFICIES.....	24
8. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD .....	24
8.1 LEGISLACIÓN Y NORMATIVA .....	24
8.2 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA .....	24
9. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA NORMATIVA VIGENTE.....	24
9.1. LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID .....	24
9.2. PLAN GENERAL .....	24
9.3. RDL 7/2015, DE 30 DE OCT, TEXTO REF LEY DE SUELO Y REHAB URBANA .....	24
9.4. RD 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO .....	30
9.5. LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS.....	31
9.6. 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.....	32
9.7. 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.....	32
9.8. LEY ORGÁNICA 1/1996, DE 15 DE ENERO, DE PROTECCIÓN JURÍDICA DEL MENOR, DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL CÓDIGO CIVIL Y LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA LEY 40/2003, DE 18 DE NOVIEMBRE, DE PROTECCIÓN A LAS FAMILIAS NUMEROSAS.....	33
9.9. LEY 8/1993, DE 22 JUNIO, DE PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE MADRID.....	33
10. CONCLUSIÓN.....	33
11. FICHAS ÁREAS PRIVATIVAS .....	34

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



## 1.- INTRODUCCION

### OBJETO.

El presente Estudio de Detalle de las Manzana 18 constituido por las parcelas 18-I y 18-II del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1,2,3 Monte de la Villa del PGOU de Villaviciosa de Odón, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación.

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

### 1.1. PROMOTORES.

El Estudio de Detalle se formula a iniciativa de:

**-Parcela 18-I:** CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A. con domicilio en C/Orense nº 11-3<sup>a</sup>, Madrid 28020 Madrid y con CIF: A31002793, cuyo representante es D. Ignacio San Martín Uguet de Resayre con NIF: 00805897T, como promotora de las edificaciones que allí se pretenden construir.

**-Parcela 18-II:** PLANTACIONES ORIENTALES, S.L. con domicilio en Avenida Manuel Gutierrez Mellado, 5 Villaviciosa de Odón 28670, Madrid, y con CIF: B-81.398.919, cuyo representante es D. Carlos Paillet López con NIF: 33.319.519-V y domicilio en la C/ Ramón Ferreiro nº37 de Lugo, como promotora de las edificaciones que allí se pretenden construir.

### 1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Como se ha indicado, los propietarios del suelo son CONSTRUCCIONES SAN MARTIN, S.A con domicilio en C/Orense nº 11-3<sup>a</sup>, Madrid 28020 Madrid y con CIF: A31002793, para la parcela 18-I, referencia catastral 1191101VK2619S0001JT y PLANTACIONES ORIENTALES, S.L. con domicilio en Avenida Manuel Gutierrez Mellado 5, Villaviciosa de Odón 28670, Madrid, y con CIF: B-81.398.919, para la parcela 18-II, referencia catastral 1191102VK2619S0001ET.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



-Parcela 18-I:



SEDEMA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

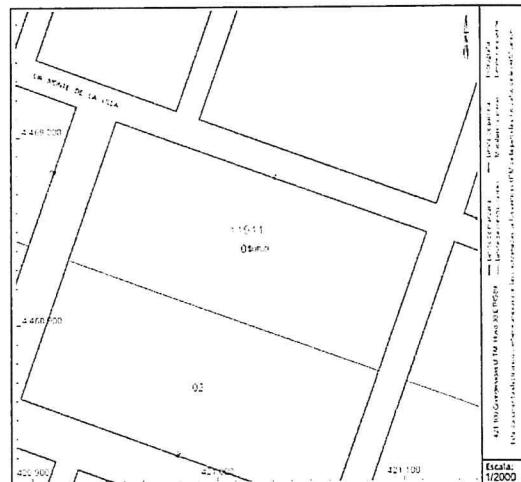
Referencia catastral: 1191101VK2619S0001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
UR MONTE DE LA VILLA M-18 1 Suelo  
28670 VILLAVICIOSA DE ODON [MADRID]  
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 13.806 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, 28 de Abril de 2022

Parcela 18-II



SEDEMA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

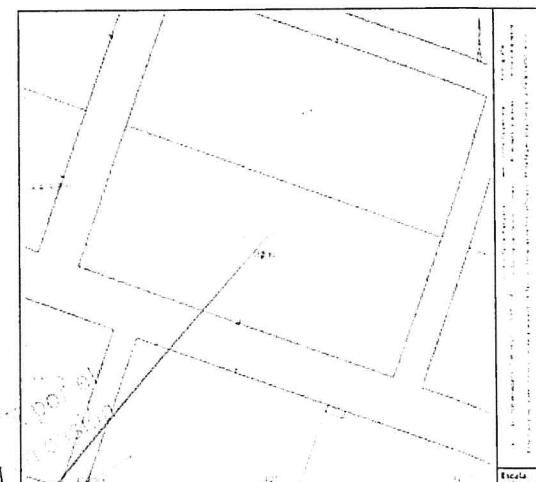
Referencia catastral: 1191102VK2619S0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
UR MONTE DE LA VILLA M-18 2 Suelo  
28670 VILLAVICIOSA DE ODON [MADRID]  
Clase: URBANO  
Uso principal: Suelo sin edif.  
Superficie construida:  
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 13.806 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, 27 de Enero de 2022

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3**



### 1.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

El presente Estudio de Detalle se regula de conformidad con lo establecido en el ~~planeamiento~~  
urbanístico vigente:

-Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999).

-Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, Monte de la Villa aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003 y BOCM Nº 213 de 6 de septiembre de 2018).

-Definición de conceptos y criterios aclaratorios de aplicación del retranqueo en determinados supuestos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, aprobados definitivamente con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón. (BOCM Nº 213 de 6 de septiembre de 2018).

la Alcaldía de Villaviciosa de Odón. (BOCM Nº  
SGL (1) # 4409122#

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

1.3.1 CÉDULAS URBANÍSTICAS

PARCELA 18-I



PROYECTO DE REPARCELACION				
SECTOR UZ. 1,2,3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID				
<b>1.- FINCAS RESULTANTES</b>			<b>FICHA N°</b> <b>328-I</b>	
Nº DE MANZANA	18-I			
Nº DE PARCELA				
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN		REFERENCIA		
JUNTA LOCAL DE VILLAVICIOSA DE ODÓN		Manzana Conjunto 18-I		
S.E.M. 2003				
<b>2.- ADJUDICATARIO-DATOS PERSONALES</b>				
<b>ADJUDICATARIO</b>	Nombre	Joaquín Díaz Gómez/Adelaida Garrido (gananciales)	D.N.I./NIF	4092870Y
	Calle	E/Los Yébenes ,110.		
	Localidad	Madrid	Provincia	Madrid
	Teléfono	916165714	C. Postal	28047
	E-mail		Franja Oj.	
	Nombre		CP/M.MI	
<b>REPRESENTANTE</b>	Domicilio		Provincia	
	Localidad			
<b>3.- A) DATOS URBANISTICOS DE LA PARCELA</b>				
<b>LINDEROS</b>	URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZADOR			
	N	Calle 0		
	S	Manzana 18-II		
	E	Calle 9		
O	Calle 4			
<b>USO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>UI-CONJUNTO DE VIVIENDA</b>	
Nº MAX DE VIVIENDAS	32	SUPERFICIE PARCELA	13.806 M <sup>2</sup>	
OCCUPACION MAX SUPERANTE	40%	OCCUPACION MAX. SUPERANTE	40%	
EDIFICABILIDAD MAX SUPERANTE	7.893 M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAX. SUPERANTE	0,19 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	
ALTURA MAX. A CORNISA	7,00 M.	ALTURA MAX. A CUMBRIA	11,50 M	
Nº MAX. PLANTAS SUPERANTE	B+1	Nº MAX. PLANTAS SUPERANTE	1	
DOTACIÓN MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN./M <sup>2</sup>	RETRÁNQUOLOS	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE	
EDIFICACION	AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO	EDF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	.....	
<b>3.- B ) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>				
<b>ADJUDICATARIO</b>		Cónyuges Joaquín Díaz Gómez y Adelaida Garrido (gananciales)		
<b>DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA</b>		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 18-I. Tiene una superficie de 13.806 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 7.893 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UI-Conjunto de viviendas.		
<b>TÍTULO</b>		Adjudicación en el Proyecto de Reparcelación, de los Sectores UZ. 1, 2 y 3 "Monte de la Villa", en Villaviciosa de Odón, Madrid.		
<b>USOS</b>		Residencial Unifamiliar.		
<b>EDIFICABILIDAD</b>		7.893 m <sup>2</sup> . Residencial Unifamiliar, Ordenanza UI-Conjunto de viviendas. Número de viviendas: 32		
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>		Desarrollo a través de estudio de detalle		
<b>CARGAS Y AFECIONES URBANÍSTICAS</b>		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 1.462.857,51 euros. Esta anotación se enmarcará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.		

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3**



<b>INSCRIPCIÓN:</b>	Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón que se inscribe la parcela descrita como finca de resultado nuevo e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.
<b>VALORACIÓN</b>	Se valora en 4.747.101,90 Euros.
<b>CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b>	La parcela descrita participa en los gastos de urbanización del ámbito con una cuota del 2,0285 %

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA

FICHA N°  
328-1

JUNTA DE TIERRAS  
MOLINAR - CANTABRIA  
Avda. de la Constitución s/n  
39600 MOLINAR (CANTABRIA)

1321

APROBACIONES ADMINISTRATIVAS	INSCRIPCION REGISTRAL
<p style="text-align: center;">   <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DEZALVACIÓN PÚBLICA ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO</b>       <b>Alfonso Gómez Morín, Director General</b>  <b>de la Dirección de Asuntos Agrarios</b>  <b>en el Estado de Chihuahua</b> </p> <p style="text-align: center;">   <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DEZALVACIÓN PÚBLICA ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO</b>       <b>Alfonso Gómez Morín, Director General</b>  <b>de la Dirección de Asuntos Agrarios</b>  <b>en el Estado de Chihuahua</b> </p> <p style="text-align: center;">   <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DEZALVACIÓN PÚBLICA ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO</b>       <b>Alfonso Gómez Morín, Director General</b>  <b>de la Dirección de Asuntos Agrarios</b>  <b>en el Estado de Chihuahua</b> </p>	<p style="text-align: center;">   <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DEZALVACIÓN PÚBLICA ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO</b>       <b>Alfonso Gómez Morín, Director General</b>  <b>de la Dirección de Asuntos Agrarios</b>  <b>en el Estado de Chihuahua</b> </p> <p style="text-align: center;">   <b>MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DEZALVACIÓN PÚBLICA ESTADO DE CHIHUAHUA, MÉXICO</b>       <b>Alfonso Gómez Morín, Director General</b>  <b>de la Dirección de Asuntos Agrarios</b>  <b>en el Estado de Chihuahua</b> </p>

Este certificado es ORIGINAL, y está firmado digitalmente por la autoridad del COM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://teletienda.vistadigital.com.ar/vistadigital/vistadigital/jsp>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

**PARCELA 18-II**



**PROYECTO DE REPARCELACION**

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

**1.- FINCAS RESULTANTES**

Nº DE MANZANA	18-II	FICHA Nº
Nº DE PARCELA		328-II
REFERENCIA	ALTAZAMIENTO DE VILLA VVICIOSA DE ODÓN APLICADO DEFINITIVAMENTE POR MANZANA CONJUNTO 18-II	
AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE POR JUNTA M. GOBIERNO		

**2.- ADJUDICATARIO DATOS PERSONALES**

ADJUDICATARIO	Plantaciones Orientales, S.L.	DNI/NIF	B81398919
ED.	Av. Manuel Gutiérrez Mellado, 5 Villaviciosa de Odón	Provincia	Madrid
ADRESA	916161515	C. Postal	28670
Nombre	Daniel González Sáez	Firma Dig.	
REPRESENTANTE	Daniel González Sáez	DNI / NIF	
Domicilio	Av. Manuel Gutiérrez Mellado, 5	Provincia	
Llocalidad	Villaviciosa de Odón		

**3.- A) DATOS URBANISTICOS DE LA PARCELA**

NATURALEZA	URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
	N	S	E
LINDEROS	Manzana 18-I Calle A		
		Calle B	
			Calle 4
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
N. MAX DE VIVIENDAS	32	SUPERFICIE PARCELA	13.806 M <sup>2</sup>
OCCUPACION MAX BIRASANTE	40%	OCCUPACION MAX BIRASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX BIRASANTE	7.893 M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MAX BIRASANTE	0,40 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
ALTURA MAX A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX A CUMBREIRA	11,50 M
N. MAX PLANTAS BIRASANTE	8+1	N. MAX PLANTAS BIRASANTE	1
DOTACION MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN. VIV	RETRANQUEOS	SEGUN P.G.O U. VIGENTE
EDIFICACION	AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO	EDIF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	-----

**3.- B ) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ADJUDICATARIO	Plantaciones Orientales, S.L.
DESCRIPCION 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 18-II. Tiene una superficie de 13.806 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 7.893 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UI-Conjunto de viviendas.
TITULO	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, Ordenanza UI-Conjunto de viviendas.
EDIFICABILIDAD	7.893 m <sup>2</sup> , Residencial Unifamiliar, Ordenanza UI-Conjunto de viviendas. Número de viviendas: 32
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



CARGAS Y AFECCIONES URBANISTICAS	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 1.456.948,56 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.
VALORACION	Se valora en 4.747.101,90 Euros.
CUOTA DE PARTICIPACION EN LA FINANCIACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION Y EJECUCION DE LA URBANIZACION	La parcela descrita participa en los gastos de urbanización del ámbito con una cuota del 2,6285 %.

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA

FICHA N°  
328-II

1323

<p><b>APROBACIONES ADMINISTRATIVAS</b></p> <p>16 de Diciembre de 2005</p> <p>AUTORIZACIONES DE URBANISMO</p> <p>AL AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODON</p> <p>APROBACIONES DEFINITIVAMENTE para la</p> <p>Construcción de vivienda unifamiliar en la calle de</p> <p>Alcalde José María Ruiz, nº 10. Bº La Cebada. 28930 Madrid.</p> <p>30 ENE 2006</p> <p>PD. El Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón</p>	<p><b>INSCRIPCION REGISTRAL</b></p> <p>16 de Diciembre de 2005</p> <p>Villaviciosa de Odón</p> <p>1982</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------



#### 1.4 REGIMEN LEGAL Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

-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.

-Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, Monte de la Villa aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003).

-La aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

-Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las modificaciones aprobadas sobre esta ley:

- Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003).
- Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004).
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
- Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. (art. 19 sobre Informes de Impacto de Género)
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007).
- Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
- Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009).
- Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Rationalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010).

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

- Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo. La norma contempla las distintas dimensiones que ha de tener en cuenta la memoria, incluyendo entre ellas el impacto por razón de género
- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
- Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2013).
- Complementariamente el Decreto 92/2008, de 10 de julio, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de Planeamiento Urbanístico.
- En la Comunidad de Madrid, y bajo la inspiración de la normativa nacional, se pueden identificar:
  - -La ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid
  - -La ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual, indica en su artículo 21 que todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género
  - Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres 2018-2021
  - -Acuerdo 31 octubre 2016, por el que se establecen las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa en los términos previstos en el artículo 19 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y el artículo 26.3.f) de la Ley del Gobierno
    - - La LEY ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
    - ( artículo 31)
    - -Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículo 1)
    - - Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres 2018-2021

## 2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como figura en las cédulas urbanísticas, las manzanas completas deberán desarrollarse a través de Estudio de Detalle.

El plan parcial establece para los Estudios de detalle, conforme a las leyes vigentes y sus reglamentos, las siguientes finalidades:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar los volúmenes.
- La unidad territorial será como mínimo el área abarcada por una MANZANA COMPLETA, de las que figuran como tales en el Plan Parcial. El Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, prevé de partida la

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3**

realización de un Estudio de Detalle para las manzanas de conjuntos de vivienda. En el Artículo 5.8% se establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías. La superficie mínima de parcela privativa es de 250 m<sup>2</sup>. La superficie mínima para delimitar para la formación de este tipo de conjuntos es de 6.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

-Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

-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.

-En ningún caso podrán parcelar el suelo.

-El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa urbanística del Plan General y del Plan Parcial.

-El Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de las parcelas privativas, las zonas comunes, las tipologías y la ordenación de los volúmenes mediante la definición de las áreas de movimiento y las rasantes interiores.

-De acuerdo con el art. 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 parciales.

### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### 3.1 ESTADO ACTUAL, LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIÓN DE LAS PARCELAS

El ámbito de la UZ 1, 2 y 3 Monte de la Villa se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de dicho ámbito se encuentran las parcelas 18-I y 18-II, partes integrantes de la Manzana 18 objeto del presente estudio de detalle.

La Manzana 18 cuenta con una superficie de 27 612 m<sup>2</sup> con forma rectangular y dimensiones 177mx156m.

Linda al Norte con la calle D, al este con la calle 9, al sur con la calle A, y al oeste con la calle 4.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

Descripción de las Parcelas 18-I y 18-II

La Parcela 18-I cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la calle D, al este con la calle 9, al sur con la Parcela 18-II y al oeste con la calle 4.

La Parcela 18-II cuenta con una superficie total de 13.806 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 177m x 78m; linda al Norte con la Parcela 18-I, al este con la calle 9, al sur con la calle A y al oeste con la calle 4.

Sobre el línde común a las Parcelas 18-I y 18-II, actualmente está ejecutado un vial con 5,00m de ancho sobre cada propiedad, lo que suman 10,00m en total. Este vial cuenta con 1.770m<sup>2</sup> de superficie.

3.2 TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno presenta cierta inclinación. El vial interior de la manzana va desde la cota 618,51 en su extremo oeste, pasando por la cota 619,78 en su punto medio (punto más alto), hasta la misma cota 618,51 en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 4 y 9 respectivamente en sus puntos de encuentro. El vial presenta una pendiente aproximada del 1,5%, en ascenso desde los extremos hacia el centro de la calle.

Parcela 18-I: La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,82 en su encuentro con el vial interior al sur, a los 622,70 en su encuentro con la calle D al norte. Un total de 3,88 metros. La calle D, presenta una diferencia de cota que va de los 620,01 en su lado oeste a los 622,70 en su lado este. Un total de 2,69 metros. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al sur, a los 620,01 en su encuentro con la calle D al norte. Un total de 1,50 metros. Este punto es el más bajo de la parcela.

Las pendientes medias son: Para la calle Del 1,52%, para la calle 4 un 1,92%, el vial interior lindero con la parcela 18-II el 1,5% y la calle 9 el 4,97%.

Parcela 18-II: La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 614,80 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 3,71 metros. La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 616,77 en su lado oeste a los 614,80 en su lado este. Un total de 1,97 metros. Este punto es el más bajo de la parcela. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 616,77 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 1,74 metros.

Las pendientes medias son: Para la calle A el 1,1%, para la calle 4 un 1,82%, para la calle interior, lindero con la parcela 18-I el 1,5% y para la calle 9 el 4,75%.

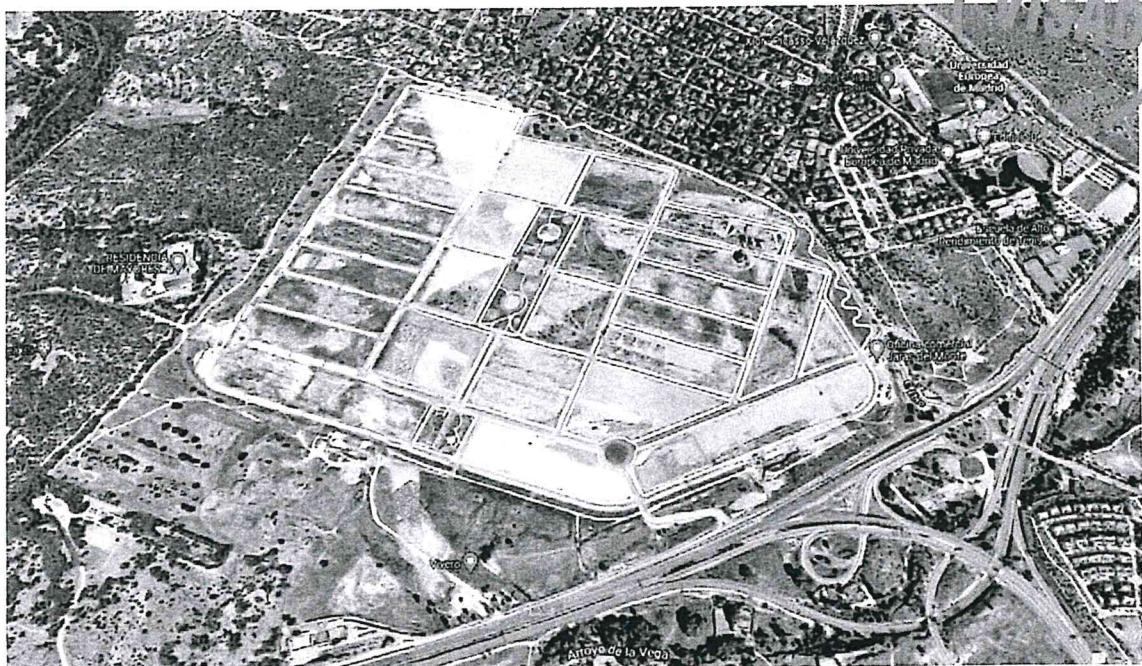
3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTES

Actualmente en el sector, se están simultaneando las obras de urbanización y edificación, no existiendo en el suelo objeto del presente estudio de detalle, ni árboles ni edificaciones. Se adjuntan fotografías aéreas del sector y de la Manzana 18 (Parcelas 18-I y 18-II).



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

VISTA GENERAL DEL SECTOR



VISTA DE LA PARCELA 18-I

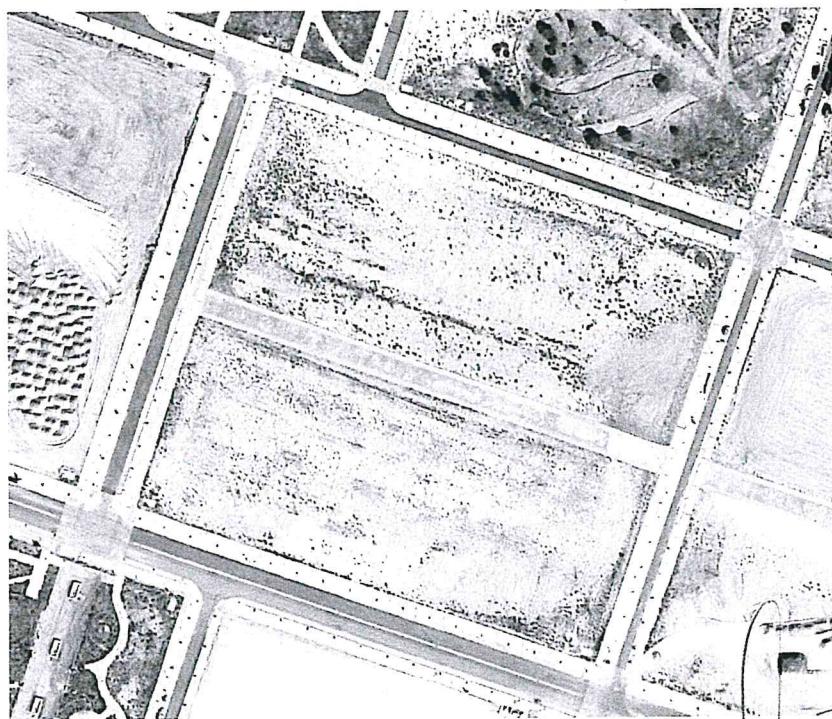


ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

VISTA DE LA PARCELA 18-II



VISTA DE LA MANZANA 18 Y VIAL INTERIOR EJECUTADO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



#### 4.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle tiene las siguientes finalidades:

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

Por otra parte, los promotores del presente estudio de detalle, dado que manejan distintos plazos para el desarrollo de sus respectivas promociones, han acordado que:

*"Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle por el Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón cualquiera de las partes podrá instar la modificación del mismo en la parcela de su propiedad, sin que pueda la parte que no inste dicha modificación oponerse en forma alguna a la misma.*

*La parte que no inste la modificación del Estudio de Detalle vendrá obligada a aceptar y facilitar dicha modificación en todos sus trámites de la forma más amplia posible, incluso prestando su conformidad expresa a la misma, siempre que le sea solicitado por la parte que inste la modificación y vendrá obligada a formalizar cuantos documentos públicos y privados le sean solicitados por ser necesarios para la tramitación de la modificación del Estudio de Detalle.*

*Todos los gastos, honorarios, tasas y en su caso, impuestos en los que se pueda incurrir como consecuencia de la/s modificación/es del Estudio de Detalle serán de cuenta exclusiva de la parte que inste la modificación."*

#### MEMORIA DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA

#### 5.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

##### 5.1.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

###### 5.1.1.- ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

Los promotores del Estudio de Detalle son los propietarios de los terrenos objeto del mismo y por tanto legitimados para ello.

El órgano competente para su aprobación es el Ayuntamiento.

Conforme a la estructura de propiedad, el estudio de detalle plantea ordenaciones diferentes para cada una de las parcelas, especialmente en lo que se refiere a la ordenación de las zonas comunes y distribución de las parcelas privativas.



## 5.2.- DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Ambas propuestas, plantean en sus respectivas parcelas un vial interior de 5,00 metros de ancho, situado en el linde común, lo que, sumadas, proporciona un espacio libre de edificación de 10,00 metros de ancho, posibilitando fachadas principales frente a dicho espacio. Este vial interior, actualmente ya está ejecutado.

### PARCELA 18-I

La ordenación de la Parcela 18-I se distribuye en 16 parcelas privativas a lo largo de la CALLE D y otras 16 parcelas privativas a lo largo del vial interior de 5,00 metros de ancho. El acceso tanto rodado como peatonal a las viviendas será, por tanto, desde la calle D o desde el vial interior.

Las superficies y dimensiones de las 32 parcelas privativas varían, manteniendo siempre un frente mínimo de 10,00 metros y una superficie mínima de 250 metros cuadrados.

### PARCELA 18-II

La ordenación de la Parcela 18-II, (mitad sur), cuenta con 32 áreas privativas, 24 de ellas con dimensiones (largo x frente) de 26mx11,50m y superficie de 299,00m<sup>2</sup> y 8 de esquina, con dimensiones de 26mx13,50m y superficie de 351,00m<sup>2</sup>. Todas ellas cuentan una superficie mínima superior a los 250 m<sup>2</sup> y un frente mínimo mayor de 10 m de longitud. Las áreas privativas se ordenan de forma perimetral a la parcela.

El vial interior cuenta con una acera peatonal de ancho 1.50m y un carril rodado de 3.50m. Este espacio proporciona acceso rodado y peatonal a las viviendas que lindan con él.

En lo que respecta a las viviendas, situadas todas en el perímetro exterior de la parcela, están en contacto con las calles exteriores, por lo que el acceso rodado y peatonal se produce siempre a través de las mismas.

## 5.2.1.- ZONAS COMUNES

### PARCELA 18-I

En la parcela 18-I se prevé una zona común ajardinada con un área superior a los 1.000m<sup>2</sup>, dedicada a actividades deportivas, que se complementa con paseos peatonales. Dicho espacio rectangular de 51,25m de largo por 20m de ancho, permite inscribir un círculo de 20m de diámetro. Los paseos peatonales se prolongan hasta los límites de la parcela, procurando accesos directos e independientes desde la zona común hasta las viviendas y si se considera oportuno, hasta las calles 4 y 9.

Las zonas comunes se complementan con el vial interior de 5,00m de ancho ubicado al sur y lindando con la parcela 18-II y que constituye el acceso peatonal y rodado para las parcelas

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
privativas dispuestas al sur de la manzana.

La superficie total de las zonas comunes descritas es de 1.653,75m<sup>2</sup>, superior a 50 m<sup>2</sup> por vivienda, cumpliendo con los criterios mínimos que establece la normativa.

Los senderos peatonales y el vial interior podrán contar con ajardinamiento.

Se plantea también una edificación auxiliar sobre y/o bajo rasante, con una ocupación no superior al 5%, que cumplirá con los retranqueos fijados en las ordenanzas



#### PARCELA 18-II

Así mismo, en la parcela 18-II se prevén jardines y espacios dedicados a actividades deportivas, con un área de 1.750m<sup>2</sup> aproximadamente, superior a los 1.000m<sup>2</sup> y unos paseos peatonales alrededor de ella, completando las zonas comunes.

La superficie total de las zonas comunes es 2.937,00m<sup>2</sup>, siempre mayor de 50 m<sup>2</sup> por vivienda, cumpliendo los criterios mínimos que establece la normativa. Los espacios libres estarán convenientemente ajardinados por donde discurrirán senderos peatonales que comunicarán las distintas unidades privativas entre ellas y con las áreas deportivas también ajardinadas, como se muestra en la imagen orientativa de la implantación.

Se plantea también una edificación auxiliar sobre y/o bajo rasante, con una ocupación no superior al 5%, que cumplirá con los retranqueos fijados en las ordenanzas. Las zonas comunes de la manzana cuentan con un espacio rectangular central de dimensiones (largo x ancho) 119,00mx15,00m rodeado de unos paseos peatonales de 3,00m de anchura, dando un ancho total de 21,00m, que permite inscribir un círculo de 20 m de diámetro. El espacio rectangular central se divide básicamente en 2 espacios ajardinados de desarrollo longitudinal. Uno para ubicar las piscinas infantil y de adultos de uso comunitario y otro con una lámina de agua y jardín.

Los paseos perimetrales paralelos a las calles 4 y 9 se extienden hasta los límites de la parcela con la calle interior y la calle A, procurando accesos directos e independientes a la zona común desde el exterior si se considera oportuno.

#### 5.2.2.-EDIFICACIÓN

##### PARCELA 18-I

En lo relativo a las edificaciones y áreas de movimiento de uso privativo, se proyecta una tipología de vivienda pareada, con dos plantas sobre rasante, pudiendo ejecutarse una planta bajo rasante.

Los retranqueos serán:

- A fachada principal a calle pública 5,00m sobre y bajo rasante. En las viviendas con dos fachadas orientadas a calle pública, se considerará fachada principal a la fachada perpendicular al lindero

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

común. No obstante, el retranqueo a calle pública será siempre de 5 metros.

-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 privativas, espacio o calle privada del mismo ~~conjunto~~ 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la mínima desde la fachada lateral hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 metros. 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. Éste 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 medianerías al descubierto. La longitud total de fachada de 40m, se entenderá interrumpida, cuando exista un retranqueo en planta baja a lindero lateral. 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.

En bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en el Plan Parcial, al frente de parcelas, linderos y testero. Se prevé además la posibilidad de acceso a bajo rasante de cada parcela privativa.

Se proyectan 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda dentro de su parcela privativa.

La altura de cornisa en ningún caso superará los 7,00 metros y la altura de cumbre los 11. Topográficamente se trata el conjunto adecuándolo y regulando la pendiente existente en las calles perimetrales. La formación de terrazas o banqueos en el terreno y los perfiles de las calles interiores se ajustan dentro del margen de más/menos 50 centímetros respecto a la rasante virtual trazada como la línea de unión de puntos extremos en las aceras públicas.

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

En los planos adjuntos de cada parcela se marcan las superficies en metros cuadrados de cada parcela privativa, las áreas de movimiento sobre rasante y bajo rasante, y el cumplimiento de todos los retranqueos.

Se adjunta plano general de conjunto y plano individual de cada parcela, además de plano de las zonas comunes.



3618 11/09/2022



## PARCELA 18-II

En lo relativo a las edificaciones y áreas de movimiento de uso privativo, se proyecta una tipología de vivienda pareada, con dos plantas sobre rasante, pudiendo ejecutarse una planta baja rasante. Se respetan siempre como mínimo, 5,00 metros de retranqueo desde fachada principal a calle pública, y mínimo 3,00 metros a lindero lateral y testero con espacio común. Bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en el Plan Parcial, al frente de parcelas, linderos y testero.

Se proyectan 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda dentro de su parcela privativa. La altura de cornisa en ningún caso superará los 7,00 metros y la altura de cumbre los 11,50m. La altura libre máxima bajo rasante será de 2.75 metros.

Topográficamente se trata el conjunto adecuándolo y regulando la pendiente existente en las calles perimetrales. La formación de terrazas o banqueos en el terreno y los perfiles de las calles interiores se ajustan dentro del margen de más/menos 50 centímetros respecto a la rasante virtual trazada como la línea de unión de puntos extremos en las aceras públicas.

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

En los planos adjuntos se marcan las superficies en metros cuadrados de cada espacio privativo, las áreas de movimiento sobre rasante, y el cumplimiento de todos los retranqueos, además de las rasantes de los viales exteriores e interiores a la parcela. Se adjunta también un plano general de conjunto. En estos planos, se dibuja la huella de la vivienda prevista de anteproyecto, y en ellos se observa que las edificaciones se ubican siempre dentro del área de movimiento respetando siempre las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas privativas.

### 5.2.3.- INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

#### PARCELA 18-I

Como se ha señalado en puntos anteriores, la parcela 18-I se encuentra delimitada en su perímetro exterior por 3 calles públicas: la calle 9 (este), la calle D (norte) y calle 4 (oeste). Estas calles constituyen, el viario exterior de la parcela. Al tratarse de viario público, sus rasantes y alineaciones se corresponden con las oficiales que define el proyecto de urbanización. En el lindo sur, la parcela 18-I linda con la parcela 18-II, aunque como ya se ha expuesto, sobre la parcela se ha previsto mantener los 5,00m del vial interior existente. En el apartado 3.2 Topografía se hace

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

referencia a las cotas de los mismos.

Dada la organización de las unidades privativas dentro de la parcela 18-I, existen unidades privativas en contacto con alineación oficial. El acceso rodado y peatonal a esas viviendas se producirá siempre, por tanto, a través del viario exterior.

En lo que respecta al viario interior de ancho 5,00m, permitirá así mismo el acceso rodado y peatonal a las viviendas cuyo frente dan a él.

La definición de los perfiles de los caminos peatonales interiores se realiza a partir del trazado de las rasantes virtuales, entendidas estas como las líneas rectas que unen las rasantes oficiales.

En caso de ser necesario, se posibilitará acceso rodado desde los paseos peatonales incluidos como zona común, para labores de mantenimiento de las zonas comunes.

#### **PARCELA 18-II**

Como se ha señalado en puntos anteriores, la parcela 18-II se encuentra delimitada en su perímetro exterior por: la Parcela 18-I (norte), la calle 9 (este), la calle A (sur) y calle 4 (oeste). Estas calles constituyen, el viario exterior de la parcela. Al tratarse de viario público, sus rasantes y alineaciones se corresponden con las oficiales que define el proyecto de urbanización. El vial interior de la parcela va desde la cota 618,51 en su extremo oeste, pasando por la cota 619,78 en su punto medio (punto más alto), hasta la misma cota 618,51 en su extremo este, siendo estas las cotas de las calles 4 y 9 respectivamente en sus puntos de encuentro. El vial presenta una pendiente aproximada del 1,5% continua en ascenso desde los extremos hacia el centro de la calle. La rasante de la calle 9 presenta una diferencia de cota que va desde los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 614,80 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 3,71 metros. La calle A, presenta una diferencia de cota que va de los 616,77 en su lado oeste a los 614,80 en su lado este. Un total de 1,97 metros. Este punto es el más bajo. La calle 4 presenta una diferencia de cota que va de los 618,51 en su encuentro con el vial interior al norte, a los 616,77 en su encuentro con la calle A al sur. Un total de 1,74 metros.

Dada la organización de las unidades privativas dentro de la parcela 18-II de forma perimetral a la misma, existen unidades privativas en contacto con alineación oficial. El acceso rodado y peatonal a esas viviendas se producirá siempre, por tanto, a través del viario exterior. En lo que respecta al viario interior de ancho 5m (incluidas las aceras), permitirá así mismo el acceso rodado y peatonal a las viviendas cuyo frente dan a él.

La definición de los perfiles de los caminos peatonales interiores se realiza a partir del trazado de las rasantes virtuales, entendidas estas como las líneas rectas que unen las rasantes oficiales.

#### **5.2.4.- REDES GENERALES**

##### **PARCELAS 18-I y 18-II**

La conexión a las redes generales existentes son:

BAJA TENSION: Hay arquetas en la acera, ya que Iberdrola no permitía colocar armarios al no



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

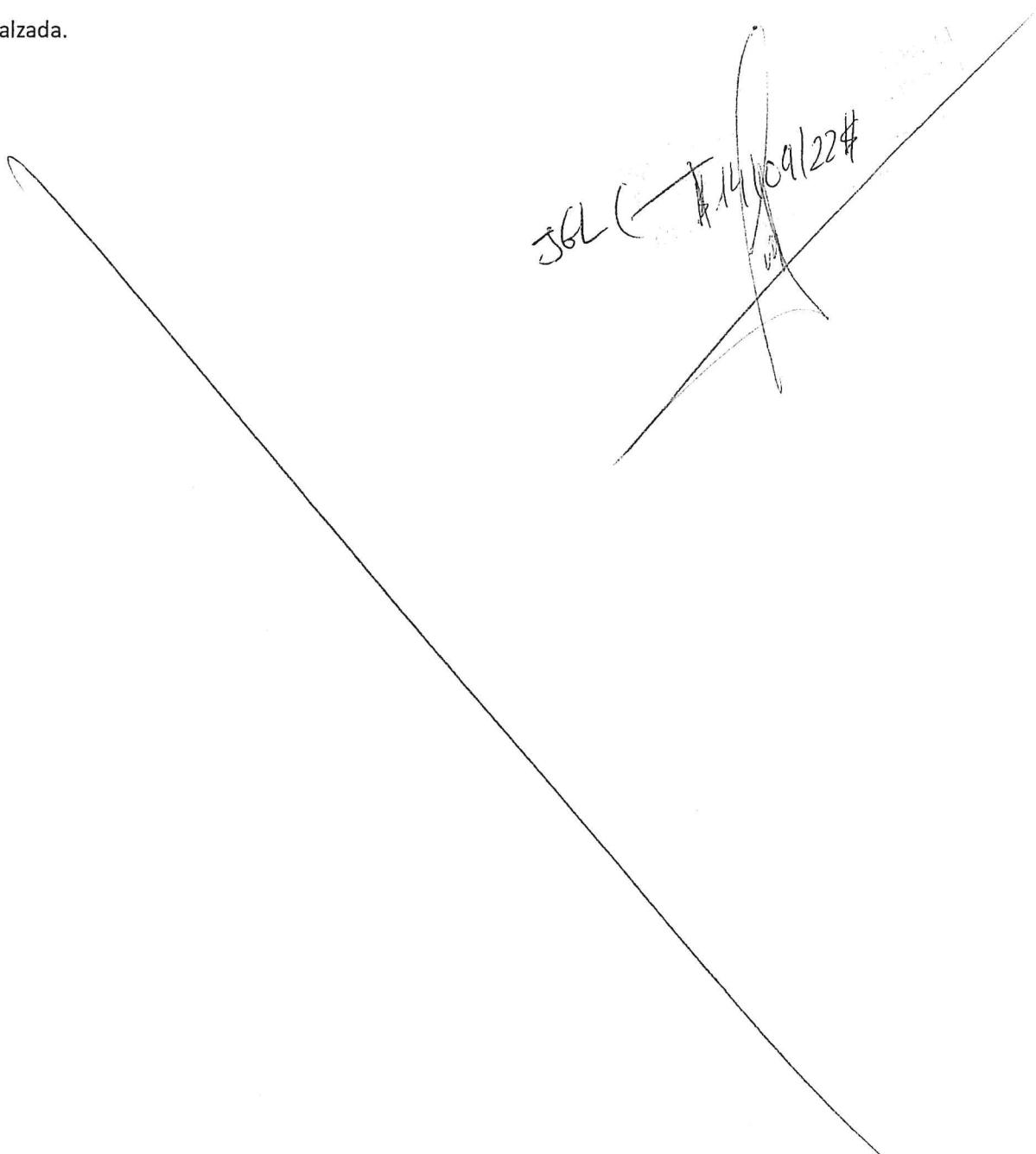
saberse la distribución definitiva de las viviendas. Estas arquetas en acera disponen de unos metros de cable dentro para poder llevar al punto definitivo de la CGP de la urbanización que debe ser centralizada.

TELECOMUNICACIONES: Análogamente, Telefónica no permite colocar puntos para cada vivienda al desconocerse su situación.

AGUA: Análogamente, el Canal de Isabel II solo permite una acometida por parcela registral, por lo que hay que centralizar los contadores, pinchando en 1 o 2 puntos, del anillo que rodea la manzana.

SANEAMIENTO FECALES: El CYII solo permite 1 o 2 acometidas por parcela, si las condiciones topográficas obligan a ello.

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES: En la parcela 18-II hay 2 arquetones a donde tienen que ir las aguas pluviales de todas las viviendas, así como de las zonas comunes. Estos arquetones están conectados a la red de aguas pluviales de la urbanización por lo que no se afecta a las aceras ni a la calzada.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



## 6. CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES URBANÍSTICAS

Corresponde a estas parcelas la ordenanza para Uso Residencial Categoría viviendas, edificación aislada o pareada del Plan Parcial del Sector UZ 1, 2 y 3 "MONTE DE LA VILLA" y las ordenanzas especificadas en el PGOU de Villaviciosa de Odón de 04 de Septiembre de 1999, sus modificaciones:

- Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del sector UZ 1,2 y 3 "Monte de la Villa" B.O.C.M. 06/03/06.
- Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras del Sistema general del sector UZ 1,2 y 3 "Monte de la Villa" B.O.C.M. 06/03/06.
- Error en el anuncio del acuerdo de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1,2 y 3 "Monte de la Villa" B.O.C.M. 01/05/06.

### NORMATIVA

### PARCELA 18-I

USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA	UI-Conjunto de viviendas	UI-Conjunto de viviendas
TIPOLOGIA	Edif. Unif. Aislada o Pareada en Conjunto	Edif. Unif. Pareada en conjunto
Superficie Parcela	13.806,00 m <sup>2</sup>	13.806,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	32 uds	32 uds
SUPERFICIE MAX. OCUPACION	S/Rasante 40% =5.522,40 m <sup>2</sup> B/Rasante 40% =5.522,40 m <sup>2</sup>	S/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup> B/Rasante=5.522,40 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	Sobre rasante 7.893,00m <sup>2</sup> Bajo rasante 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sobre rasante 7.893,00m <sup>2</sup> Bajo rasante 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =5.522,40 m <sup>2</sup>
Zonas comunes	Sup. Mínima 50m <sup>2</sup> por vivienda 50x32=1.600,00m <sup>2</sup>	Sup. Mínima 1653,75m <sup>2</sup>
PARCELA MINIMA Área privativa	250,00 m <sup>2</sup>	>250,00 m <sup>2</sup>
CERRAMIENTOS	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m
RETRANQUEOS	Según Plan Parcial 5,00m a fachada principal a calle pública y 3.00m a linderos (salvo el de adosamiento). Planta 1, lindero no común, retranqueo	5,00m a fachada principal a calle pública y 3.00m = 3,00m a linderos (salvo el de adosamiento). A testero 3,00m=3,00m
FRENTE PARCELA	10,00 m	>10,00m parcela
FONDO MÁXIMO	NO SE FIJA cumpliendo retranqueos	
ALTURA MAXIMA	Baja + una sobre rasante. Hmáx. 7,00m.	Baja + una sobre rasante. Hmáx. 7,00m.
Nº DE PLANTAS	Sótano	Sótano
CUBIERTA	Plana, inclinada	PLANA O INCLINADA
APARCAMIENTO	3 plazas	3 plazas por vivienda

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

NORMATIVA

PARCELA 18-II

USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
ORDENANZA	UI-Conjunto de viviendas	UI-Conjunto de viviendas
TIPOLOGIA	Edif. Unif. Aislada o Pareada en Conjunto	Edif. Unif. Pareada (A+B) en Conjunto
Superficie Parcela	13.806,00 m <sup>2</sup>	13.806,00 m <sup>2</sup>
Nº máximo viviendas	32 uds	32 uds
SUPERFICIE MAX. OCUPACION	S/Rasante 40% =5.522,40 m <sup>2</sup> porches 100% Bajo/Rasante 40%	porches 100% 114,56m <sup>2</sup> /VIV 114,56x32uds=3.665,92m <sup>2</sup> 26,55% < 40% S/Rasante
EDIFICABILIDAD	Sobre rasante 7.893,00m <sup>2</sup> Bajo rasante 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	179,38m <sup>2</sup> viv Ax16uds=2.870,08m <sup>2</sup> 179,38m <sup>2</sup> viv Ax16uds=2.870,08m <sup>2</sup> Suma 5.740,16m <sup>2</sup> <7.893,00m <sup>2</sup> S/R
Zonas comunes	Sup. Mínima 50m <sup>2</sup> por vivienda 50x32=1.600,00m <sup>2</sup>	91,78m <sup>2</sup> por vivienda>50m <sup>2</sup> 2.937,00m <sup>2</sup>
PARCELA MINIMA Área privativa	250,00 m <sup>2</sup>	299,00M2 parcela tipo 351,00m <sup>2</sup> parcela en esquina
CERRAMIENTOS	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m	1m opaco + 1m diáfano. En pendiente máx opaco 1,50m con altura media del tramo 1m
RETRANQUEOS	Según PGOU. 5,00m al frente de parcela y 3,00m a linderos (salvo el de adosamiento). Planta 1, a lindero común >2,00m si hay	5,00m al frente de parcela y 3,00m a linderos (salvo el de adosamiento). A testero 3,00m=3,00m
FRENTE PARCELA FONDO MÁXIMO	11,50 m NO SE FIJA cumpliendo retranqueos	11,50m parcela tipo 13,50m parcela en esquina
ALTURA MAXIMA Nº DE PLANTAS	Baja + una sobre rasante. Hmáx. 7,00m. Sótano	Baja + una sobre rasante. Hmáx. <7,00m
CUBIERTA	Plana, inclinada	PLANA O INCLINADA
APARCAMIENTO	3 plazas	3 plazas por vivienda

VISADO

2010030300

361 19/01/2022

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

7. CUADRO DE SUPERFICIES



PARCELA 18-I		
PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE MINIMA NORMATIVA m2	SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE m2
18-I-1	250,00	426,02
18-I-2	250,00	359,52
18-I-3	250,00	359,52
18-I-4	250,00	359,52
18-I-5	250,00	359,52
18-I-6	250,00	329,52
18-I-7	250,00	278,42
18-I-8	250,00	278,42
18-I-9	250,00	278,42
18-I-10	250,00	278,42
18-I-11	250,00	329,52
18-I-12	250,00	359,52
18-I-13	250,00	359,52
18-I-14	250,00	359,52
18-I-15	250,00	359,52
18-I-16	250,00	426,02
18-I-17	250,00	445,23
18-I-18	250,00	375,73
18-I-19	250,00	375,73
18-I-20	250,00	375,73
18-I-21	250,00	375,73
18-I-22	250,00	345,73
18-I-23	250,00	294,64
18-I-24	250,00	294,64
18-I-25	250,00	294,64
18-I-26	250,00	294,64
18-I-27	250,00	345,73
18-I-28	250,00	375,73
18-I-29	250,00	375,73
18-I-30	250,00	375,73
18-I-31	250,00	375,73
18-I-32	250,00	445,23
<b>SUMA</b>		<b>11.267,24</b>
VIAL LINDERO SUR 18-II-33	885,00	885,00
ZONAS COMUNES	SUPERFICIE MINIMA m2	SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE m2
TOTAL Z/C 18-I-34	50m2/viv 1.600,00	51,68m2/viv 1.653,75
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13.806,00</b>	<b>13.806,00</b>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3



**PARCELA 18-II**

PARCELA PRIVATIVA	SUPERFICIE MINIMA NORMATIVA m2	SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE m2
18-II-1	250,00	351,00
18-II-2	250,00	299,00
18-II-3	250,00	299,00
18-II-4	250,00	299,00
18-II-5	250,00	299,00
18-II-6	250,00	299,00
18-II-7	250,00	299,00
18-II-8	250,00	299,00
18-II-9	250,00	299,00
18-II-10	250,00	351,00
18-II-11	250,00	351,00
18-II-12	250,00	299,00
18-II-13	250,00	299,00
18-II-14	250,00	299,00
18-II-15	250,00	299,00
18-II-16	250,00	351,00
18-II-17	250,00	351,00
18-II-18	250,00	299,00
18-II-19	250,00	299,00
18-II-20	250,00	299,00
18-II-21	250,00	299,00
18-II-22	250,00	299,00
18-II-23	250,00	299,00
18-II-24	250,00	299,00
18-II-25	250,00	299,00
18-II-26	250,00	351,00
18-II-27	250,00	351,00
18-II-28	250,00	299,00
18-II-29	250,00	299,00
18-II-30	250,00	299,00
18-II-31	250,00	299,00
18-II-32	250,00	351,00
<b>SUMA</b>		<b>9.984,00</b>

VIAL LINDERO NORTE 18-II-33	885,00	885,00
ZONAS COMUNES	SUPERFICIE MINIMA m2	SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE m2
TOTAL Z/C 18-II-34	50m2/viv 1.600,00	91,78m2/viv 2.937,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>.806,00</b>	<b>13.806,00</b>

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 18 CONSTITUIDO POR LAS PARCELAS 18-I Y 18-II DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3

8.-CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

8.1 LEGISLACION Y NORMATIVA



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 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 discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

-**CTE DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad**

8.2 JUSTIFICACIÓN

-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 resalte ni escalones. La altura libre supera los 2,20 m y la pavimentación cumple con 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 constituido 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 resalte 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 y 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 y antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resalte. Existe franjas de pavimento táctil Indicador de dirección y advertencia Indicados en el artº 45.

Artº 12. Rejillas, alcorques y tapas de instalaciones. 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 si están en el itinerario accesible por necesidades técnicas, cumplen las condiciones establecidas.

Artº 13. Vados de vehículos. Los vados de vehículos 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 distintos pavimentos 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 en el interior de la parcela sin alterar el Itinerario peatonal.

Artº 25. Condiciones generales de ubicación y diseño del mobiliario urbano. Cumplen con la norma. Sólo 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 CTE DB SUA 9

Conforme al artículo 2, punto 3 de la ley 38/1999 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 a 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID

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. Al ser el número máximo de viviendas por parcela, de 32 para la parcela 18-I y de 32 para la parcela 18-II, es exigible la existencia de aseos y vestuarios accesibles, en cumplimiento del Decreto 80/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo. **Se cumplirán los requisitos establecidos en los capítulos IV, VI, VII y del artículo 24 en sus apartados 2, 3 y 4 del capítulo VIII de dicho Decreto.**

Ap. 2.2. Características de la información y señalización para la accesibilidad. Los itinerarios accesibles se señalizarán 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.

## 9.-ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

### 9.1.- LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO, DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Desarrollado en los puntos 5, 6 y 7

### 9.2.- PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

Desarrollado en el punto 3

### 9.3.-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 sujetos 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID

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 presenta dicho documento como Anexo a este Estudio de Detalle.

#### 9.4.- RD 2159/1978, 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 limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
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 aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.



5. En ningún caso podrá ocasionar 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, a 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 efectuará, 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, 1:500 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, a lo establecido en este artículo 66**

#### 9.5.- 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.
2. 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANAS 18-I Y 18-II DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 1-2-3  
“MONTE DE LA VILLA” VILLAVICIOSA DE ODON. MADRID

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, y la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto.

**Por tanto, este Estudio de Detalle debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**

**9.6.- 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.**

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.

**9.7.- 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**

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.

**9.8 .- 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**

40/2003, 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 no existe.

#### 9.9.- 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 tengan limitaciones o movilidad reducida (ver punto 8.2).

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.

#### 10.-CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria y Planos, se considera definido este Estudio de Detalle de la Manzana 18 constituida por las parcelas 18-I y 18-II del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1,2,3 “MONTE DE LA VILLA” del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Villaviciosa de Odón a 10 de Agosto de 2022

LOS PROMOTORES

PLANTACIONES ORIENTALES, S.L.

CONSTRUCCIONES SAN MARTÍN, S.A

ARQUITECTO

Pedro L. Pello Besteiro

16/08/2022



## 11. FICHAS AREAS PRIVATIVAS

