

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15**  
SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

**SITUACIÓN:**

VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

**PETICIONARIO:**

AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U.

octubre2022

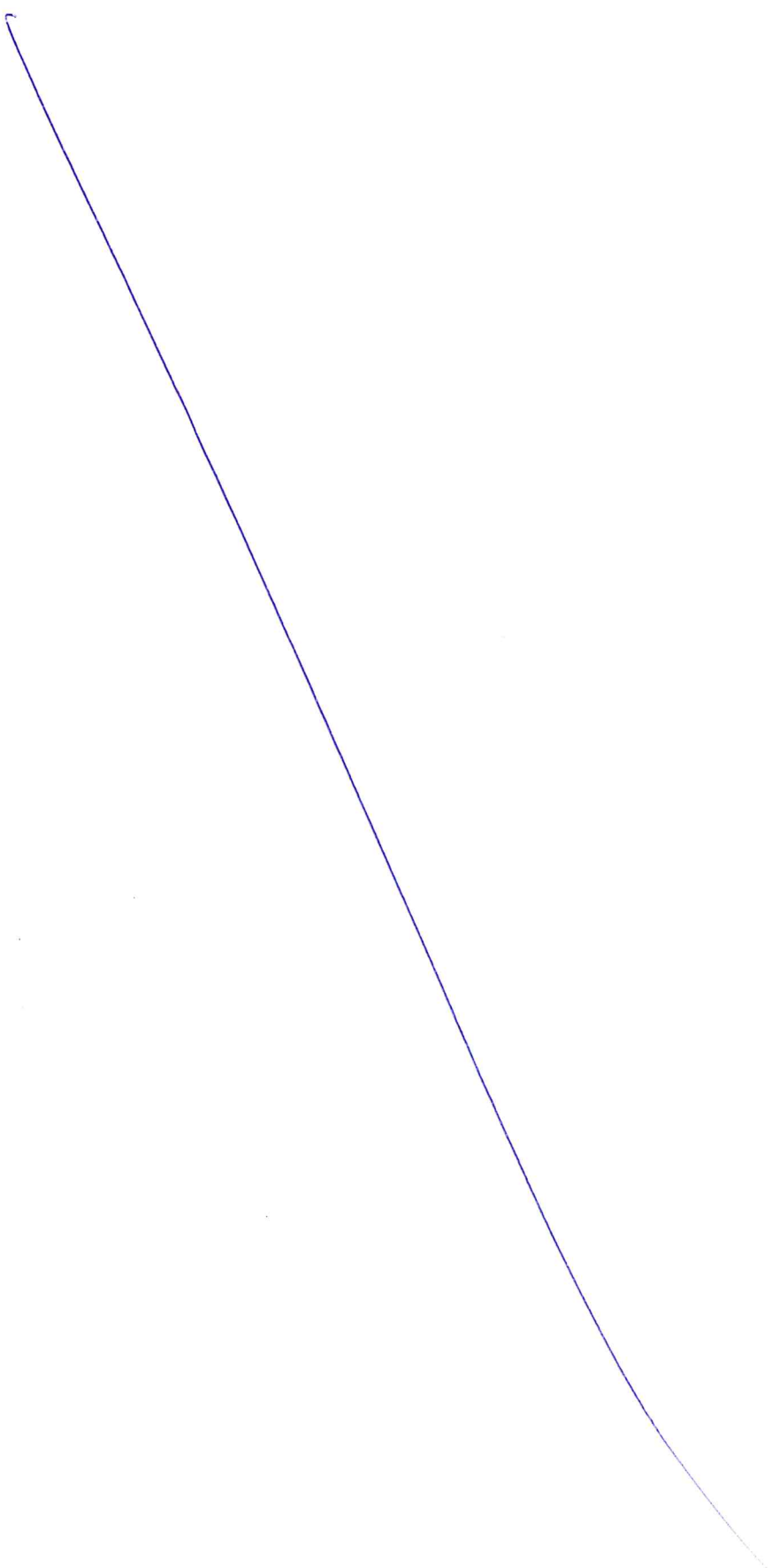
Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 18 NOV 2022  
El Secretario,

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA

18 NOV. 2022

fc | a  
arquitectura urbanismo

Álvaro Fernández Carballada  
Beatriz Aneiros Filgueira  
arquitectos





## ÍNDICE GENERAL

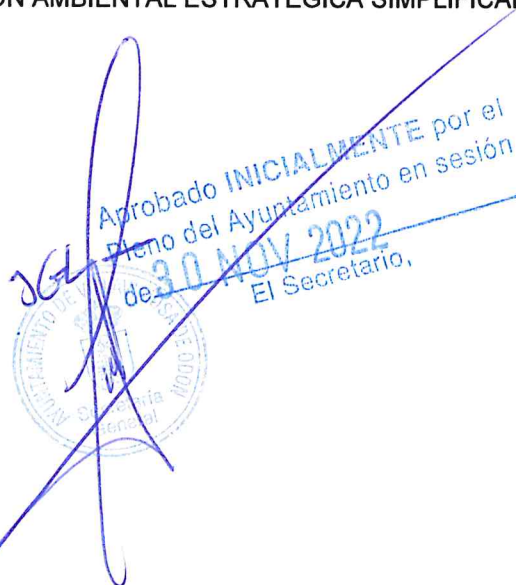
### DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

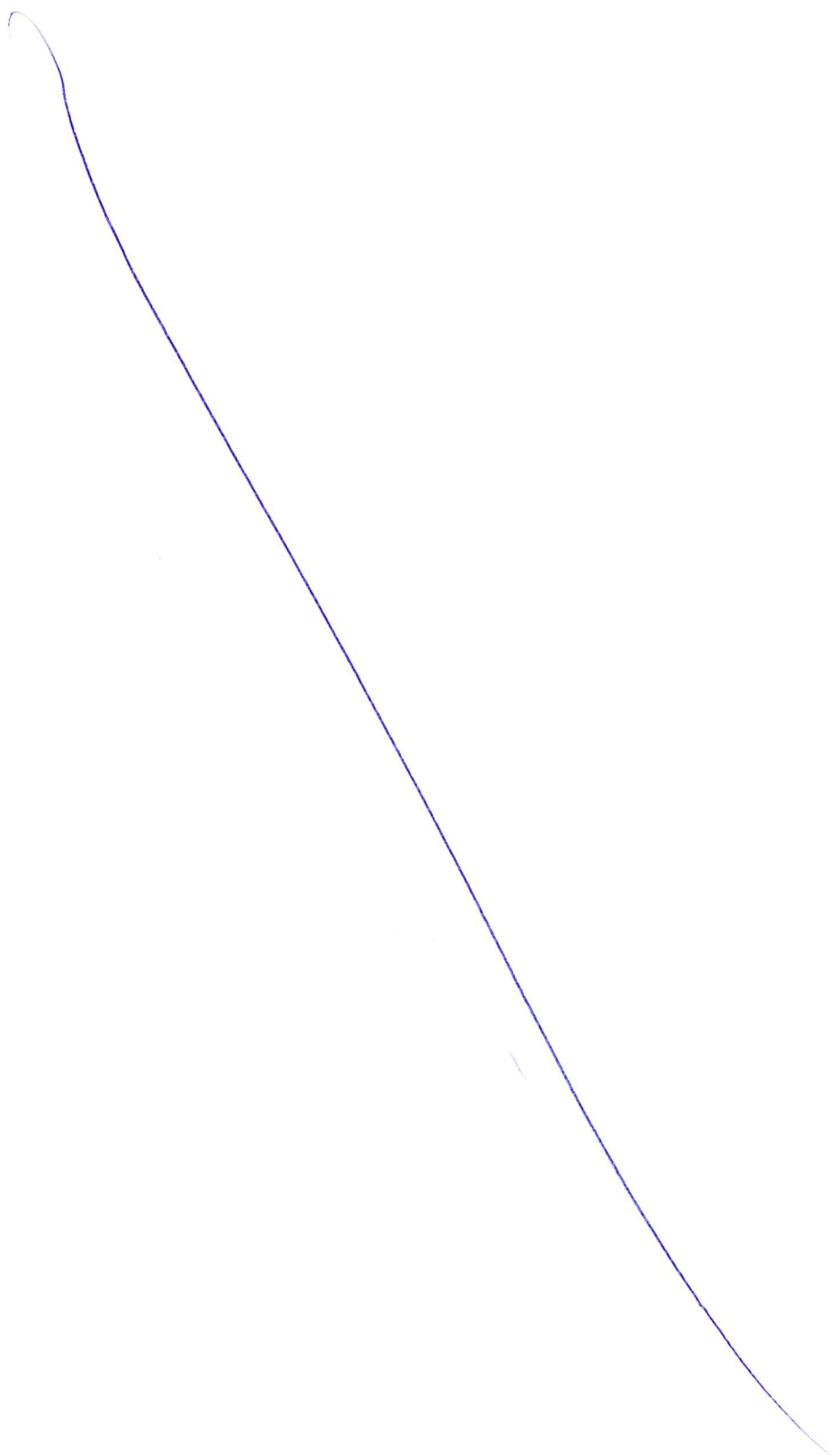
JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO  
JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA  
JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE LGTBIFOBIA  
JUSTIFICANTE AUTOLIQUIDACIÓN TASA MUNICIPAL  
TÍTULO DE PROPIEDAD Y PODER DE REPRESENTACIÓN  
ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

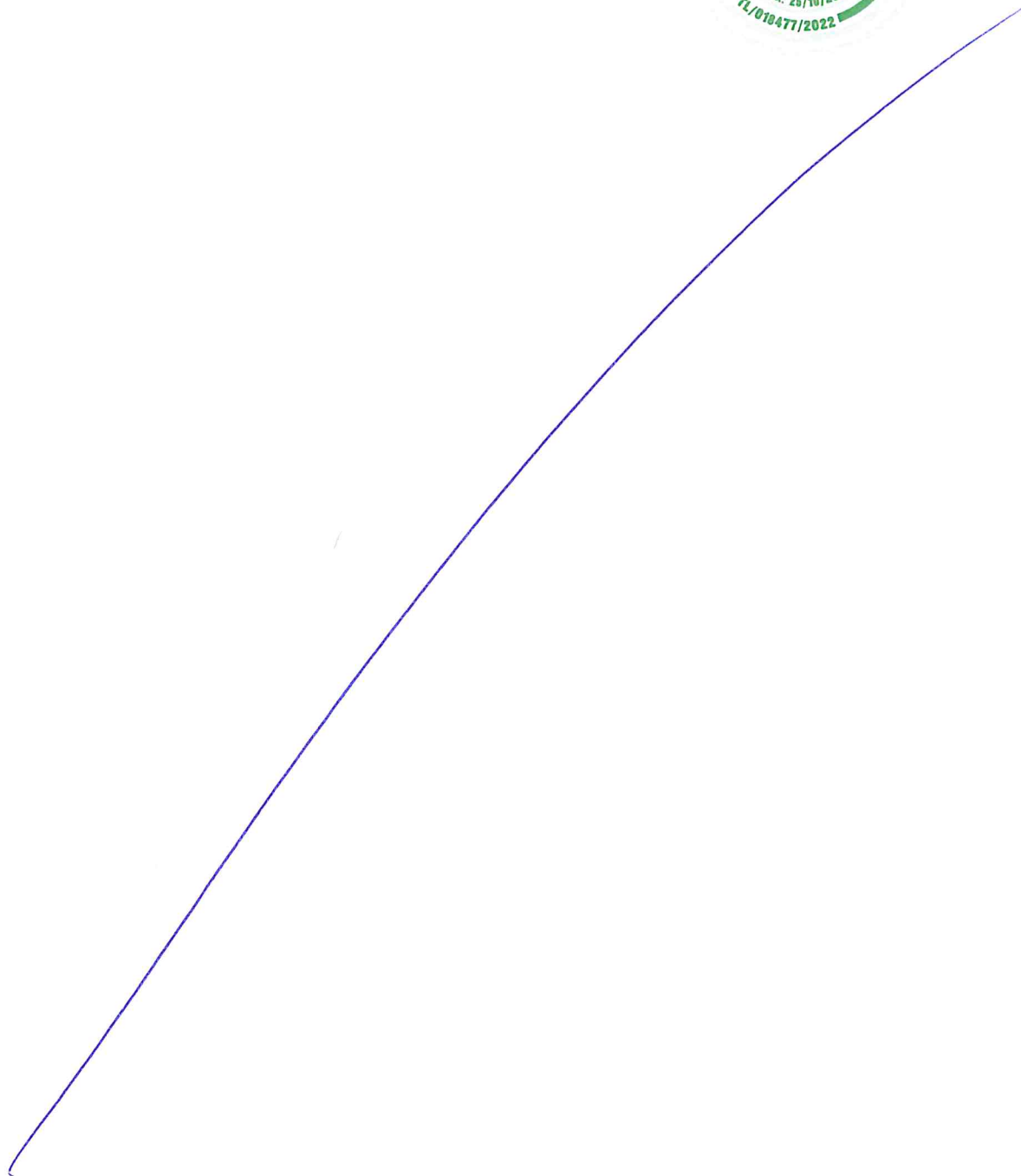
RESUMEN EJECUTIVO  
MEMORIA  
PLANOS

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 30 NOV 2022  
El Secretario,



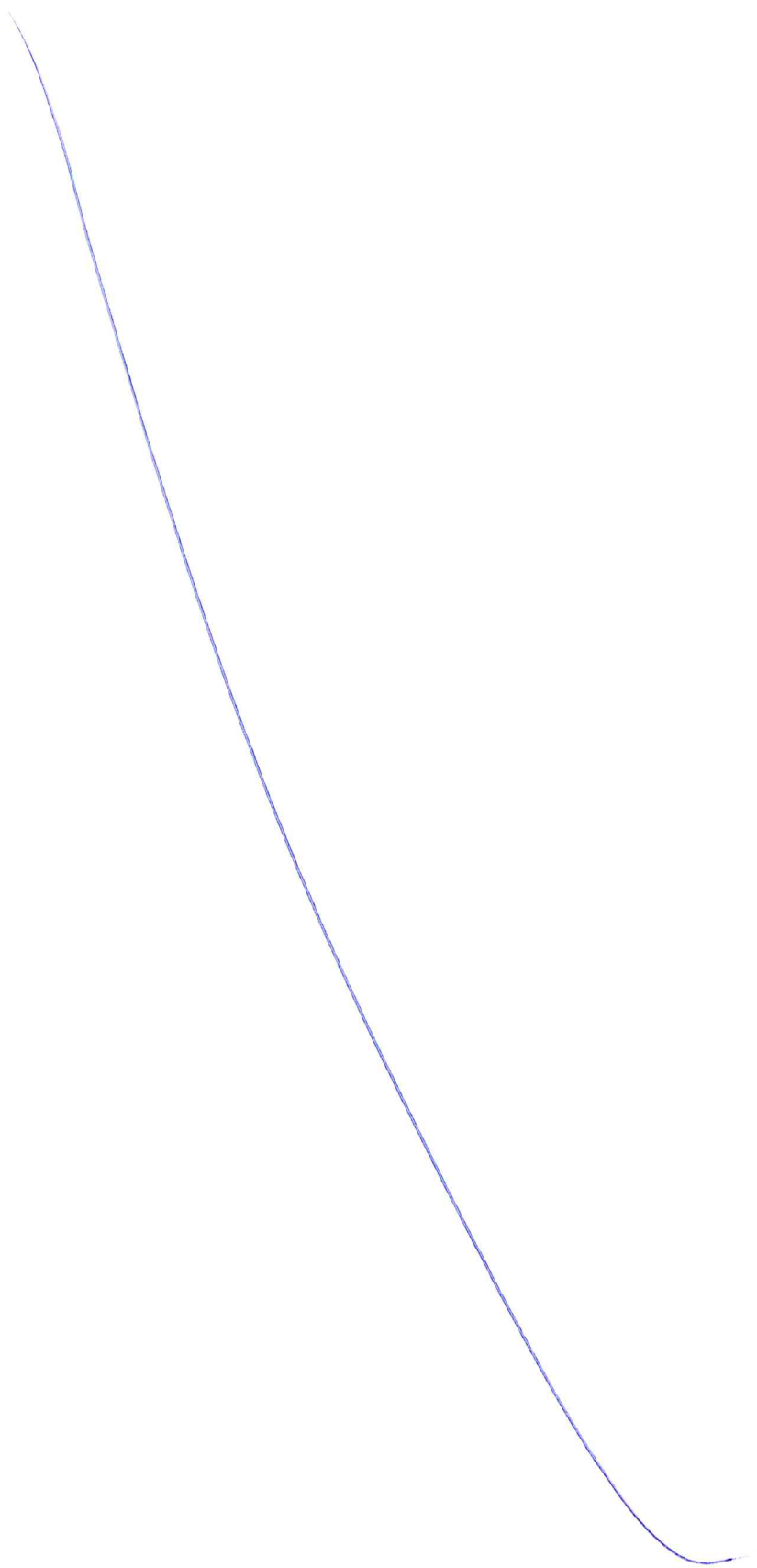




**RESUMEN EJECUTIVO**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15 SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS S.L.P.

APROBACIÓN INICIAL. OCTUBRE 2022

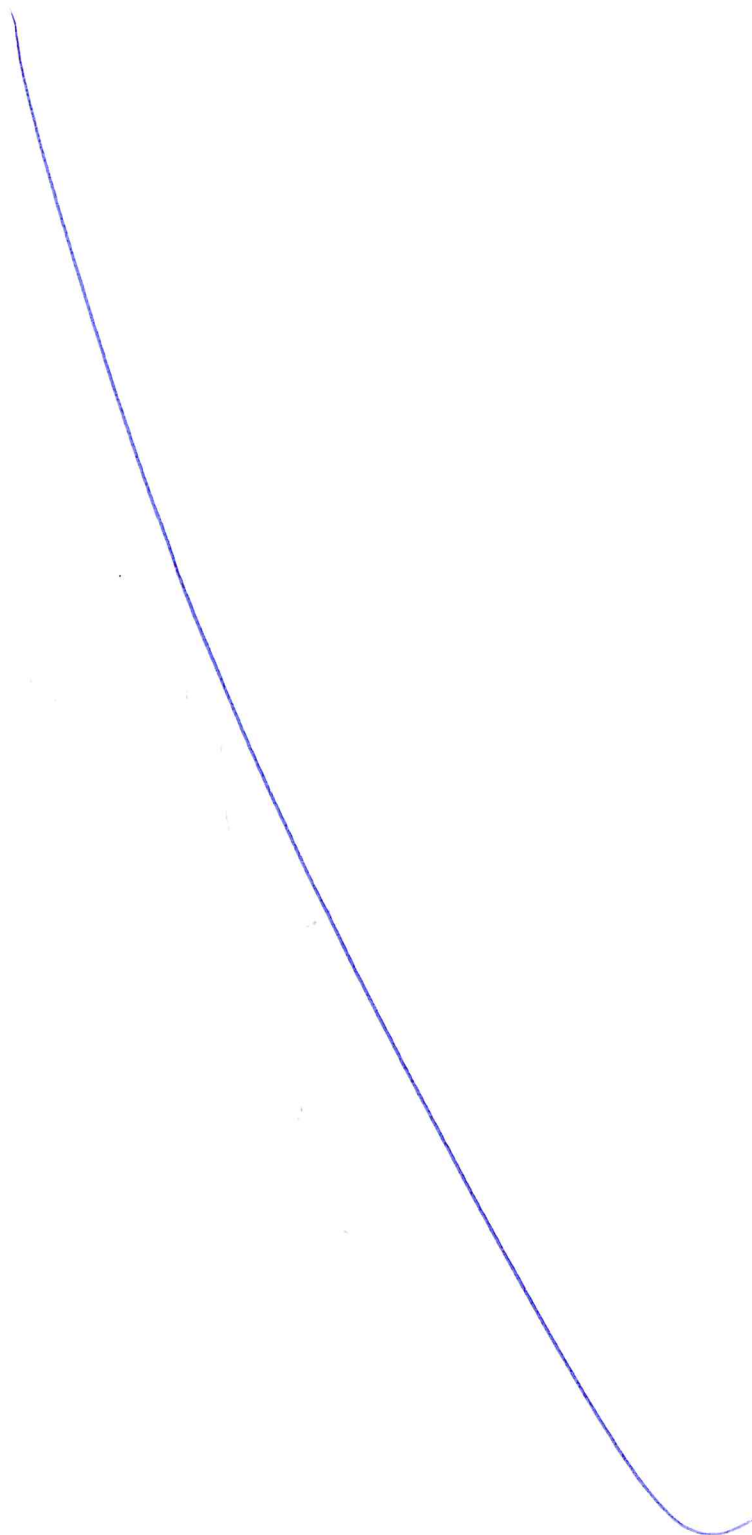




## ÍNDICE

<b>1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO.....	3
<b>2. AGENTES INTERVINIENTES .....</b>	<b>4</b>
2.1. PROMOTOR.....	4
2.2. TECNICOS REDACTORES .....	4
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	4
<b>3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>4. DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS.....</b>	<b>6</b>
<b>5. RELACIÓN DE PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>8</b>

  
 Aprobado INICIALMENTE por el  
 Pleno del Ayuntamiento en sesión  
 de 30 NOV 2022  
 El Secretario,





## 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

### 1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 15 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, de suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes interiores de las áreas 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, áreas privativas, zonas libres comunes y tipologías. Para ello se redacta, por lo tanto, el presente Estudio de Detalle.

El ámbito de la UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de la ficha del ámbito, se encuentra la manzana 15, objeto del presente estudio de detalle. La superficie total es de 27.612 m<sup>2</sup>.

La parcela M15 tiene las siguientes características:

- Forma rectangular y dimensiones 177m x 156m. Linda al norte con la calle J, al este con la calle 9, al sur con la calle H, y al oeste con la calle 8.

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 25 de octubre de 2022  
El Secretario,  
[Firma]





## 2. AGENTES INTERVINIENTES

### 2.1. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entrepanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503370, actuando en nombre y representación de esta sociedad D. Santiago Blasco Martín, con D.N.I. 02.705.261-R.

### 2.2. TECNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 1047 y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 2137, con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse Nº 45, 1ºB, C.P.15.009 de A Coruña.

### 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propietaria del suelo es la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entrepanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F. B-70503370, entidad promotora del presente Estudio de Detalle.

36

30 NOV 2022

El Secretario,

### 3. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo del presente estudio de detalle tiene las siguientes finalidades:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes interiores señaladas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón, Madrid.
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según las condiciones normativas incluidas en el Plan Parcial.

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 30 NOV 2022  
El Secretario,



## 4. DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

## DETERMINACIONES ACTUALES

DETERMINACIONES ACTUALES		
NATURALEZA	Urbanizable / Urbana tras desarrollo urbanizadorio	
LINDEROS	norte	calle J
	este	calle 9
	sur	calle H
	oeste	calle 8
USO	Residencial	
ORDENANZA	UI - Conjunto de Viviendas	
SUPERFICIE	27.612 m <sup>2</sup>	
DIMENSIONES	177 m x 156 m (forma rectangular)	
Nº VIVIENDAS	64	
OCUPACIÓN S/RASANTE	40%	
OCUPACIÓN B/RASANTE	40%	
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	15.785 m <sup>2</sup> (máxima)	
EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (máxima)	
ALTURA A CORNISA	7,00 m (máxima)	
ALTURA A CUMBRERA	11,50 m	
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	
Nº PLANTAS B/RASANTE	1	
DOTACIÓN PLAZAS APARC.	3 plazas/vivienda (mínima)	
RETRANQUEOS	según normativa vigente	
EDIFICACIÓN	aislada o pareada en conjunto	
SUP ZZCC POR VIVIENDA	50 m <sup>2</sup> /vivienda (mínima)	
SUP DE ÁREA PRIVATIVA	250 m <sup>2</sup> (mínima)	
FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA	10 m (mínima)	

## DETERMINACIONES ACTUALES

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 NOV 2022  
Secretario,



Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 13.0 NOV 2022  
El Secretario

## DETERMINACIONES PROPUESTAS



DETERMINACIONES PROPUESTAS		
NATURALEZA	Urbanizable / Urbana tras desarrollo urbanizatorio	
LINDEROS	norte	calle J
	este	calle 9
	sur	calle H
	oeste	calle 8
USO	Residencial	
ORDENANZA	UI - Conjunto de Viviendas	
SUPERFICIE	27.612 m <sup>2</sup>	
DIMENSIONES	177 m x 156 m (forma rectangular)	
Nº VIVIENDAS	64	
OCUPACIÓN S/RASANTE	≤ 40%	
OCUPACIÓN B/RASANTE	≤ 40%	
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	≤ 15.785 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD B/RASANTE	≤ 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
ALTURA A CORNISA	≤ 7,00 m	
ALTURA A CUMBRERA	≤ 11,50 m	
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	
Nº PLANTAS B/RASANTE	0 / 1	
DOTACIÓN PLAZAS APARC.	3 plazas/vivienda	
RETRANQUEOS	según normativa vigente	
EDIFICACIÓN	pareada en conjunto	
SUP ZZCC POR VIVIENDA	≥ 50 m <sup>2</sup> /vivienda	
SUP DE ÁREA PRIVATIVA	≥ 250 m <sup>2</sup>	
FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA	≥ 10 m	



## 5. RELACIÓN DE PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

RE-01 PLANO DE SITUACIÓN



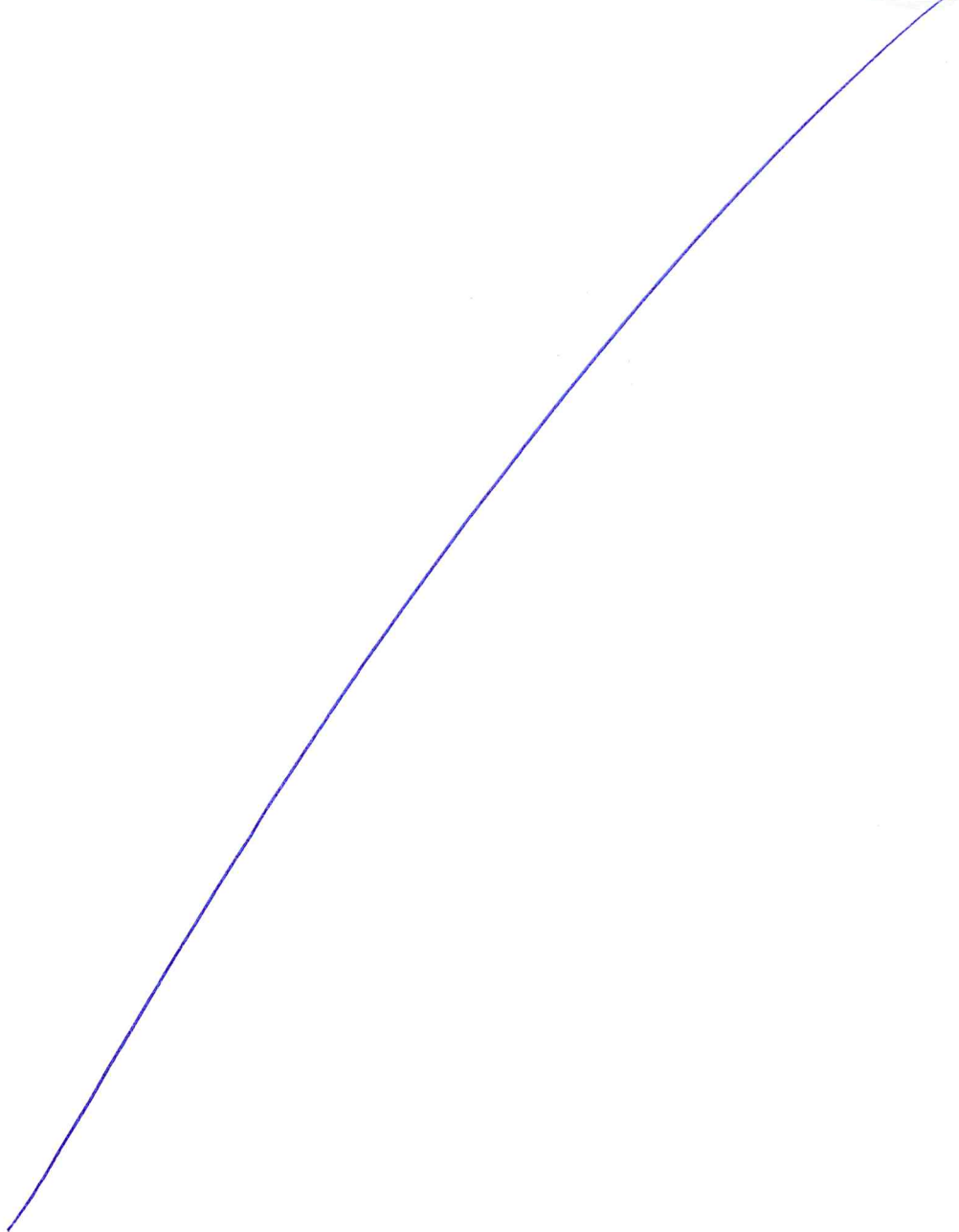
Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Consejo de la Secretaría de  
Villaviciosa de Odón, octubre de 2022

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

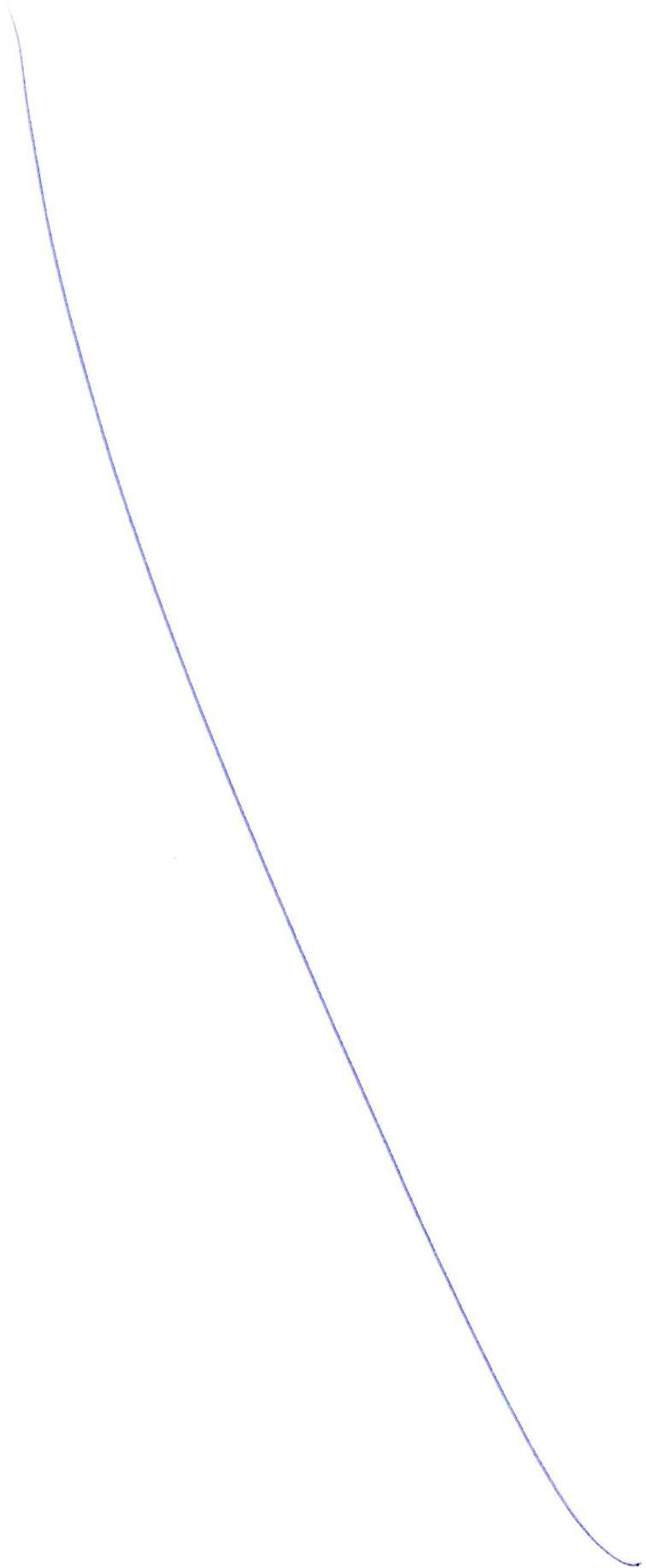
Fdo: Álvaro Fdez. Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

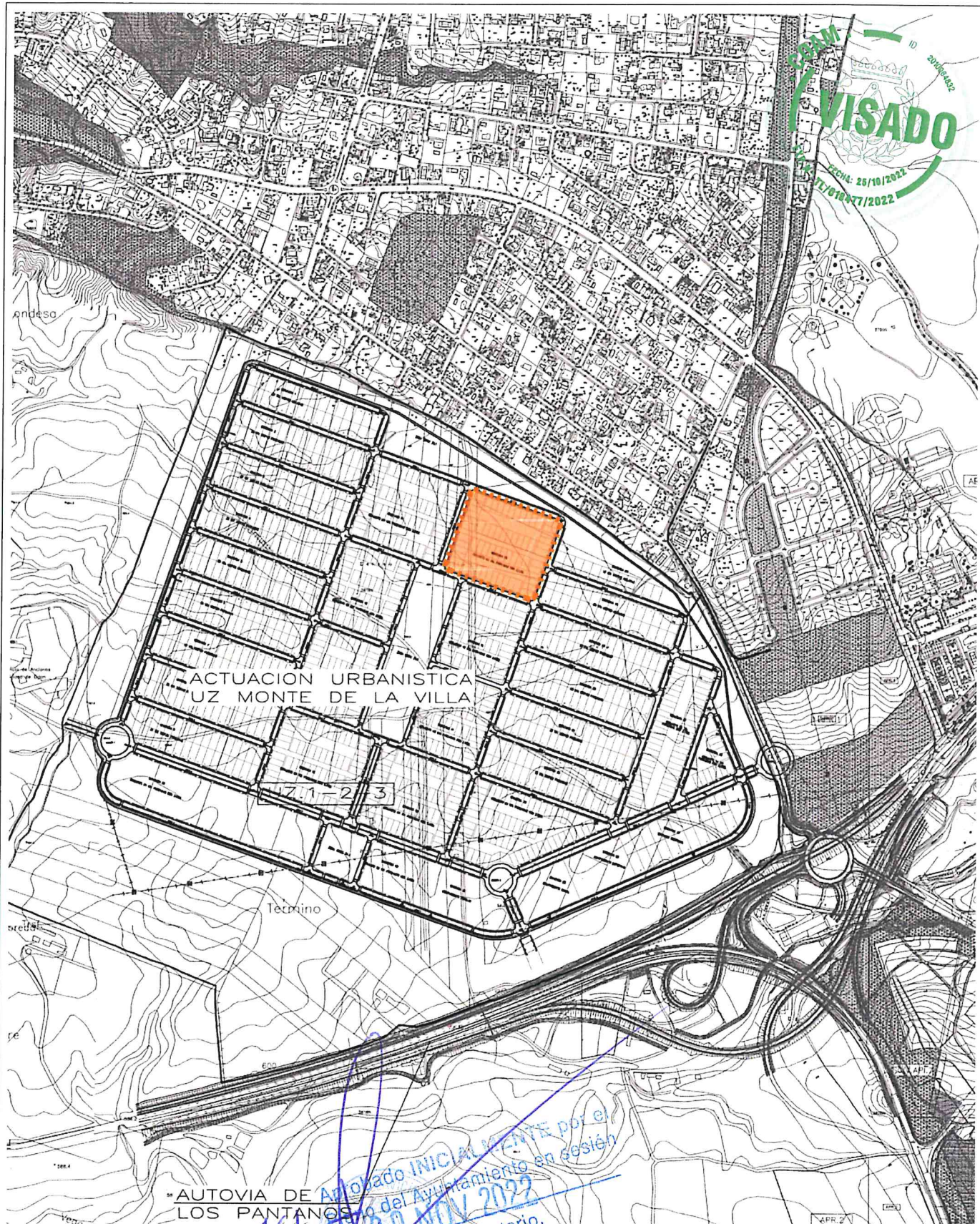


**PLANO RESUMEN EJECUTIVO**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15 SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS S.L.P. APROBACIÓN INICIAL. OCTUBRE 2022







PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN 1999  
CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE, URBANO TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO SECTOR UZ. 1,2,3 "MONTE DE LA VILLA"  
NORMA ZONAL: VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CONJUNTO DE VIVIENDAS  
USO: 15  
EDIFICACIÓN:  
Nº DE MANZANA:

AUTOVIA DE LOS PANTANOS

Aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en sesión de 30 NOV 2022  
El Secretario,

Peticionario:  
AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U.

fc|a  
arquitectura urbanismo

202010 ETRS89 29N  
A4  
E: 1/10.000

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15 SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA", VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

beatriz aneiros figueroa  
alvaro fernandez carballeda

fernandez carballeda y asociados, s.l.p.  
arquitectos

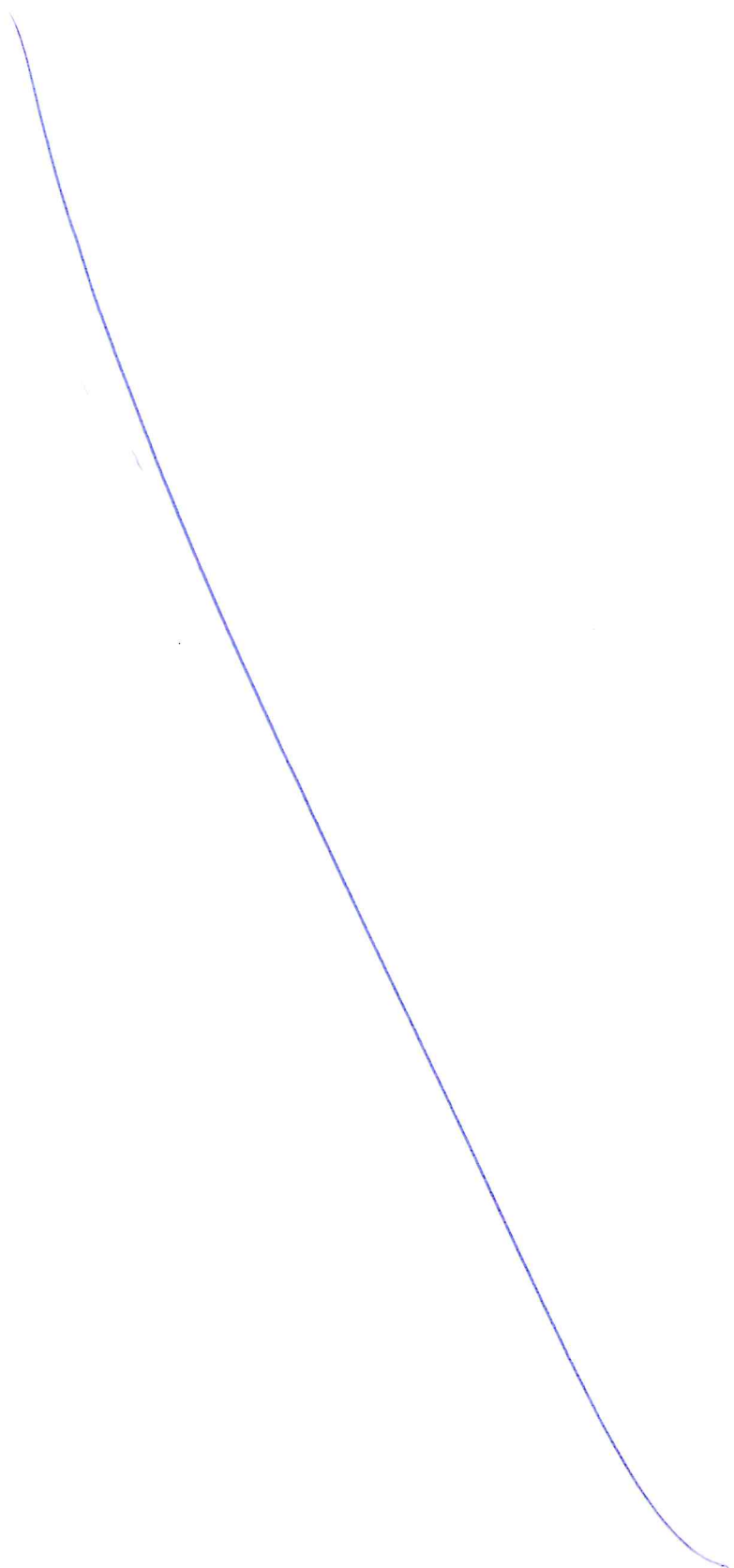
RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN

RE.01

0 100 200 300 400 500m





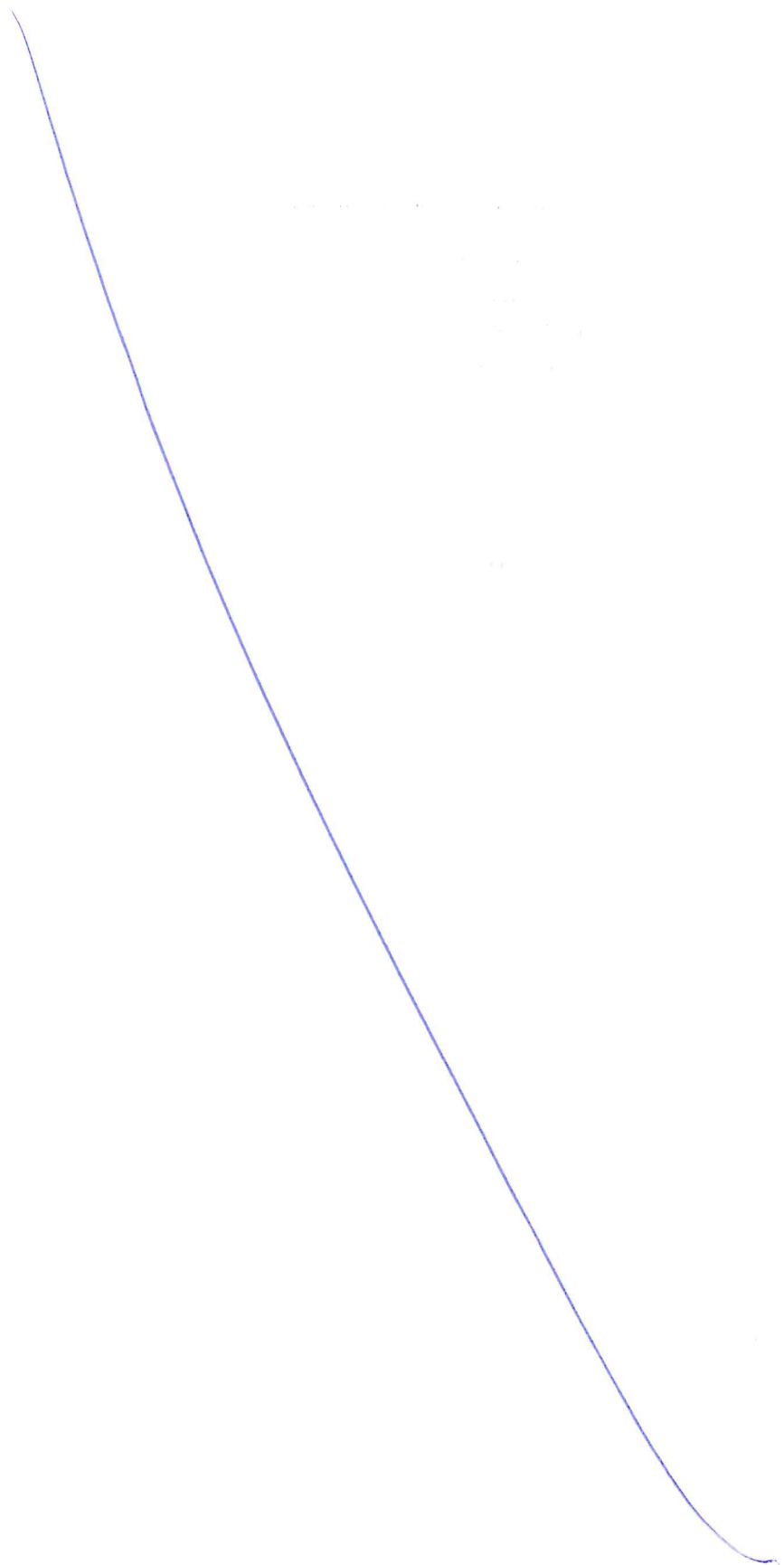


*[A large, faint, diagonal blue line or signature is visible across the page.]*

**MEMORIA**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15 SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS S.L.P. APROBACIÓN INICIAL. OCTUBRE 2022

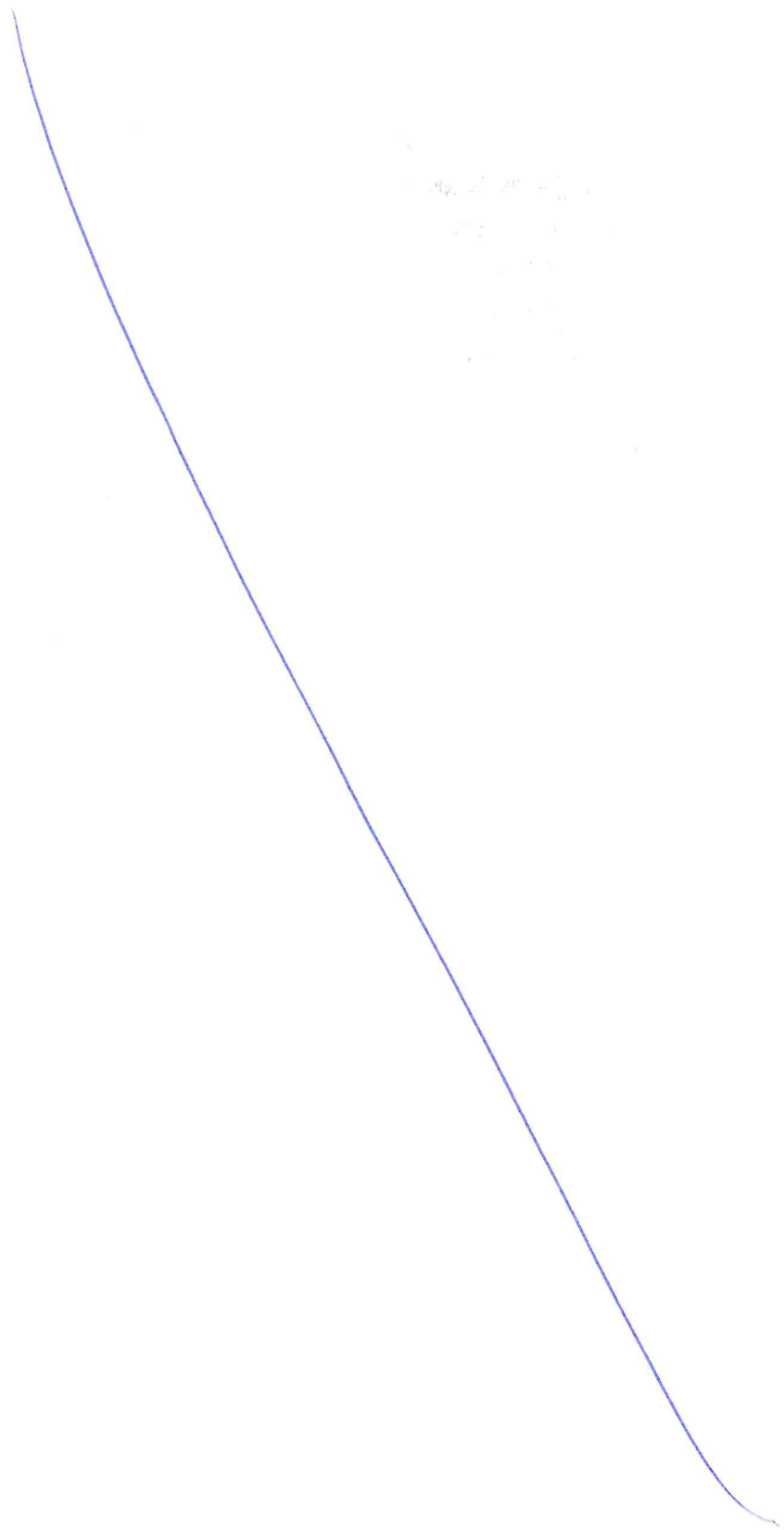






## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETO	3
1.2. PROMOTOR	3
1.3. TECNICOS REDACTORES	3
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	3
1.5. PLANEAMIENTO GENERAL	3
1.6. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.	6
<b>2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>7</b>
2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE	7
<b>3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL</b>	<b>8</b>
3.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES DE LA MANZANA	8
3.2. TOPOGRAFÍA	8
3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTE	9
3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	10
<b>4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>11</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b>	<b>12</b>
5.1. CUADRO COMPARATIVO	16
5.2. CUADRO DE SUPERFICIES	17
5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	18
5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	20



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 15 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, de suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las áreas 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, áreas privativas, zonas libres comunes y tipologías. Para ello se redacta, por lo tanto, el presente Estudio de Detalle.

### 1.2. PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entrepanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503370, actuando en nombre y representación de esta sociedad D. Santiago Blasco Martín, con D.N.I. 02.705.261-R.

### 1.3. TECNICOS REDACTORES

Los técnicos redactores del Estudio de Detalle son el arquitecto Álvaro Fernández Carballada adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 1047 y la arquitecta Beatriz Aneiros Filgueira adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con el nº 2137, con domicilio a efectos de notificación en la Calle Posse Nª 45, 1ªB, C.P.15.009 de A Coruña.

### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propietaria del suelo es la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entrepanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503370, entidad promotora del presente Estudio de Detalle.

### 1.5. PLANEAMIENTO GENERAL.

El planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa, lo constituye el 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 nº210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 NOV 2022  
Secretario.



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

En la cédula urbanística de la parcela M15 que se anexa se contienen las determinaciones de ordenación para llevar a cabo el presente Estudio de Detalle:

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

**1.- FINCAS RESULTANTES**

Nº DE MANZANA	15
Nº DE PARCELA	
REFERENCIA	Manzana Conjunto 15

**2.- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES**

ADJUDICATARIO	Nombre	Construcciones Ureta, S.A.	DNI/NIF	A78623618
	Domicilio	Ay. Fernando III, 6-Local.		
	Localidad	Villaviciosa de Odón	Provincia	Madrid
	Teléfono	916161195	C. Postal	28670
	E-mail		Firma Dig.	
REPRESENTANTE	Nombre	Enrique Andrés Rodríguez	DNI/NIF	2527368J
	Domicilio			
	Localidad		Provincia	

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

NATURALEZA	URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Calle J	
	S	Calle H	
	E	Calle 9	
	O	Calle 8	
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX DE VIVIENDAS	64	SUPERFICIE PARCELA	27.612 M2
OCUPACION MAX.S/RASANTE	40%	OCUPACION MAX. B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX S/RASANTE	15.785 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 Ureta, 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 15. Tiene una superficie de 27.612 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 15.785 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UI-Conjunto de viviendas. Linda al norte con la calle J; al sur con la calle H; al este con la calle 9; y al oeste con la calle 8.
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	15.785 m <sup>2</sup> , Residencial Unifamiliar, Ordenanza UI-Conjunto de Viviendas. Número de viviendas: 64
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle
CARGAS Y AFECIONES 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 7.476.463,09 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.

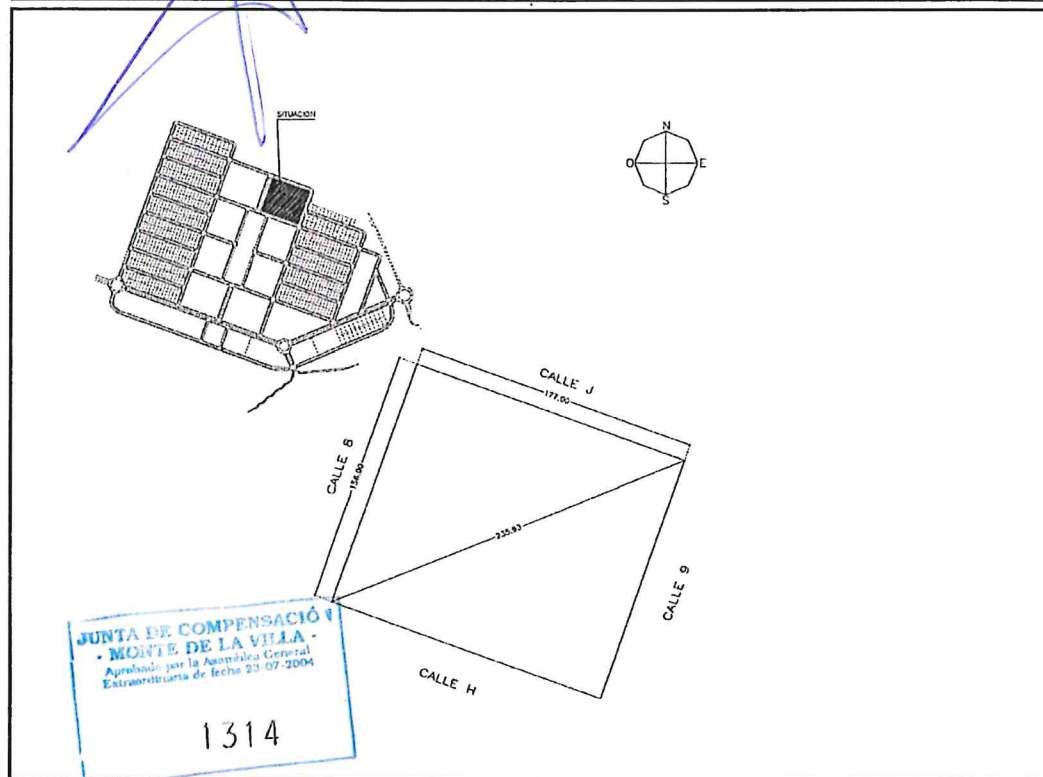


Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 30 NOV 2022  
El Secretario



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 9.494.203,80 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 13,426 %.

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA	FICHA Nº 324-325
--------------------------------------	---------------------



APROBACIONES ADMINISTRATIVAS	INSCRIPCION REGISTRAL
<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de</p> <p>10 OCT. 2022</p> <p>Secretaría de Urbanismo</p> <p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de</p> <p>30 ENL 2006</p> <p>El Secretario de Urbanismo P.D. El Técnico de Urbanismo</p>	<p>POZUELO A.</p> <p>Reg. Situada 31</p> <p>Finca 1985</p> <p>Folio 1985</p> <p>Insc. o Anot. 1985</p>

## 1.6. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN

El marco normativo urbanístico de aplicación al presente documento es el siguiente:

A nivel estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A nivel municipal el 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 nº210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa", aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1-2-3, con fecha 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

A nivel autonómico, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley, que son hasta la fecha las siguientes:

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 de 3 de abril de 2003).

Ley 2/2004, de 31 de mayo, de medidas fiscales y administrativas (BOCM q 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 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y de 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, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOSM 29 de diciembre de 2010).

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.

16L Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 31/10/2022 El Secretario





## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

### 2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE

Tal y como se indica en la cédula urbanística, el plan parcial establece las condiciones de ordenación de las manzanas. La cedula urbanística indica que se deberá desarrollar un estudio de detalle. Se establece en el plan parcial en su artículo 5.8.A que el estudio de detalle determinará los volúmenes, áreas privativas, zonas libres comunes y tipología.

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 artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) correspondiente a la función y límites de un estudio de detalle, establece que:

#### *Artículo 53. Función y límites.*

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

El presente estudio de detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa urbanística.

Como ya se ha indicado, el estudio de detalle tiene por objeto la definición de las áreas privativas, las zonas comunes, las tipologías y la ordenación de volúmenes mediante la definición de las áreas de movimiento y las rasantes interiores.

### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

#### 3.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES DE LA MANZANA

El ámbito de la UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de la ficha del ámbito, se encuentra la manzana 15, objeto del presente estudio de detalle. La superficie total es de 27.612 m<sup>2</sup>.

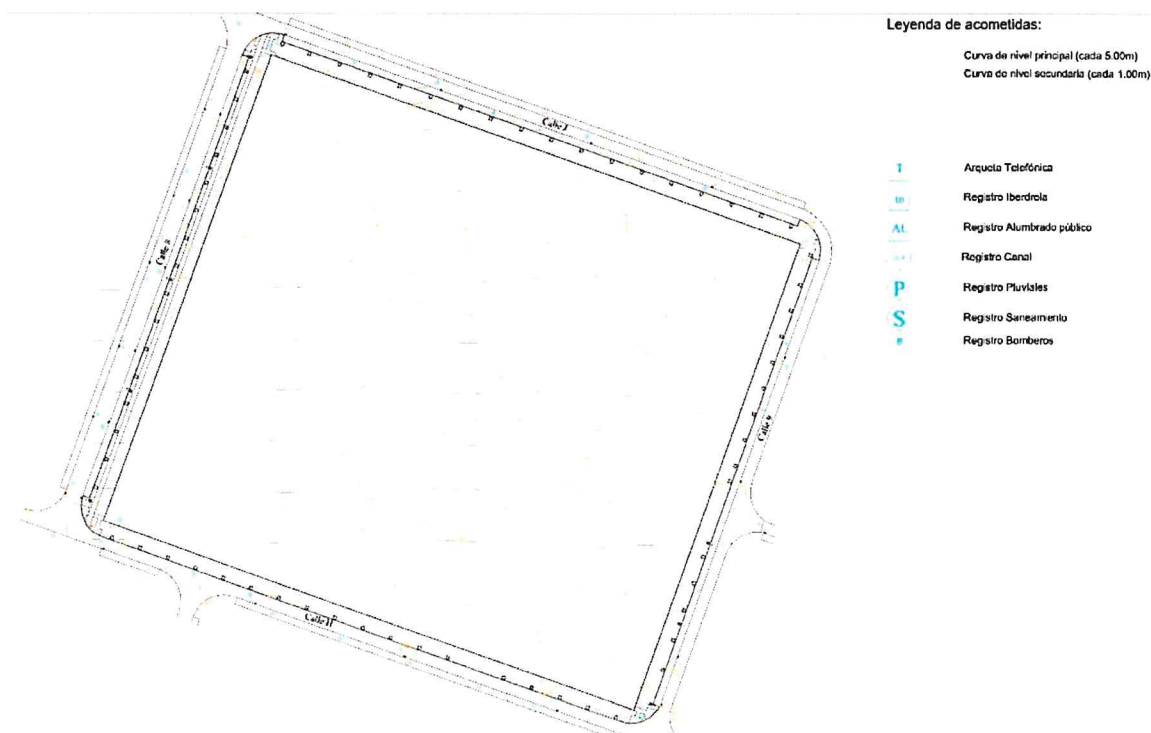
La parcela M15 tiene las siguientes características:

- Forma rectangular y dimensiones 177m x 156m. Linda al norte con la calle J, al este con la calle 9, al sur con la calle H, y al oeste con la calle 8.

#### 3.2. TOPOGRAFÍA

Topográficamente el terreno presenta una inclinación importante desde la esquina noreste a la esquina suroeste. Entre sus límites noreste y noroeste existen una diferencia de nivel de 6,04 metros (en una distancia de 177 metros aproximadamente). Entre sus límites sureste y suroeste existe una diferencia de nivel de 3,81 metros (en una distancia de 177 metros aproximadamente). La inclinación mayor va desde la esquina noreste, punto más alto, con 633,36 msnm, al punto más bajo, en la esquina suroeste con 625,07 msnm, con una diferencia de nivel de 8,29 metros.

En el interior de la parcela la topografía forma aproximadamente un plano alabeado resultante formado por las rasantes de las aceras que delimitan la parcela M15, existiendo algunas irregularidades interiores que se modificarán en el presente estudio de detalle para una correcta definición de viales interiores, mejorando y permitiendo la accesibilidad universal y la implantación de las viviendas en el terreno.





### 3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADO EXISTENTE

El suelo se encuentra en fase de urbanización final, pero sin conexiones exteriores y sin recepcionar, no existiendo edificaciones ni arbolado en la parcela del presente estudio de detalle, ni en general en toda la urbanización del Monte de la Villa, tal y como se observa en las siguientes fotografías aéreas:





### 3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad de la parcela es propiedad de la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entrepanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503370, entidad promotora del presente Estudio de Detalle.

Se incluye a continuación la ficha catastral de la parcela, con referencia catastral 1295501VK2619N0001XB:



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

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

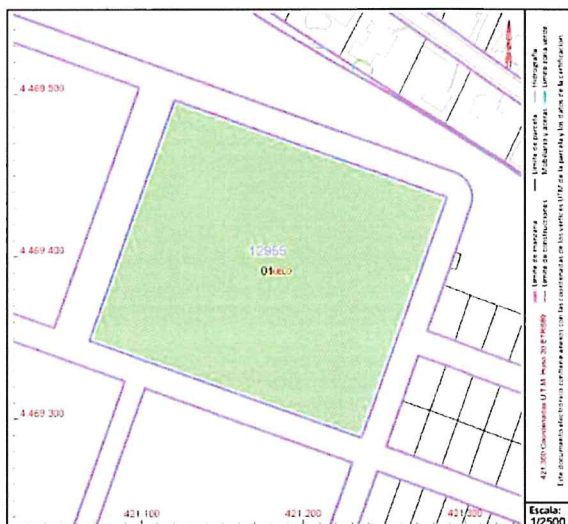
Referencia catastral: 1295501VK2619N0001XB

##### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
UR MONTE DE LA VILLA M-15 1 Suelo  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

##### PARCELA

**Superficie gráfica:** 27.612 m2  
**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"

Martes, 17 de Agosto de 2021

## 4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 30 NOV 2022  
de 11/11/2022



El objetivo del presente estudio de detalle tiene las siguientes finalidades:

- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón, Madrid.
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el Plan Parcial.

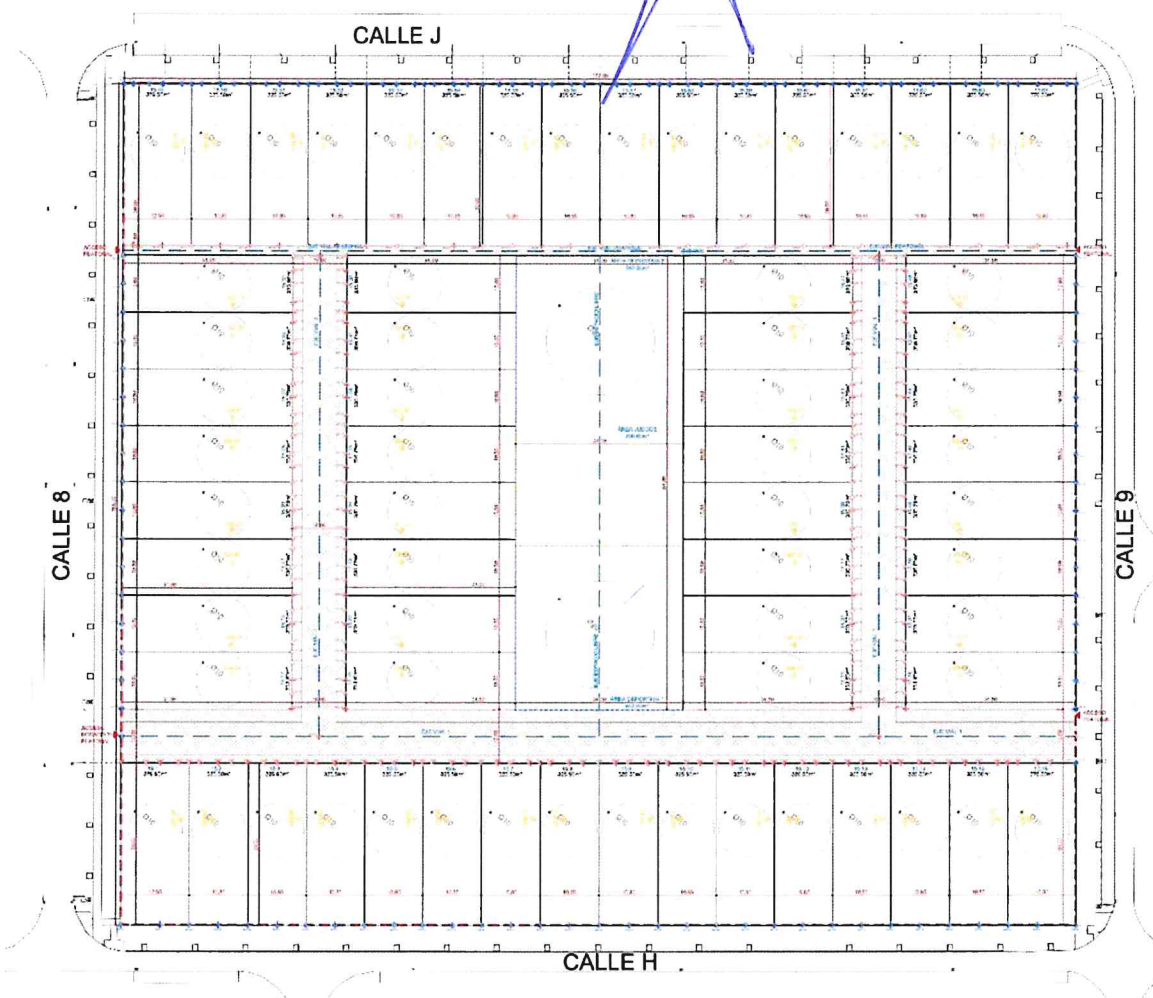




## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En el presente documento se detalla la ordenación del estudio de detalle de la manzana M15. La ordenación propuesta se configura de manera simétrica en cuanto a áreas privativas y disposición de espacios de uso comunitario.

Se disponen en total 64 áreas privativas en el conjunto, destinadas a viviendas unifamiliares, con una superficie mínima siempre de 250 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10 metros de longitud, dando cumplimiento en todo momento a las condiciones señaladas en la ordenanza correspondiente del plan parcial.

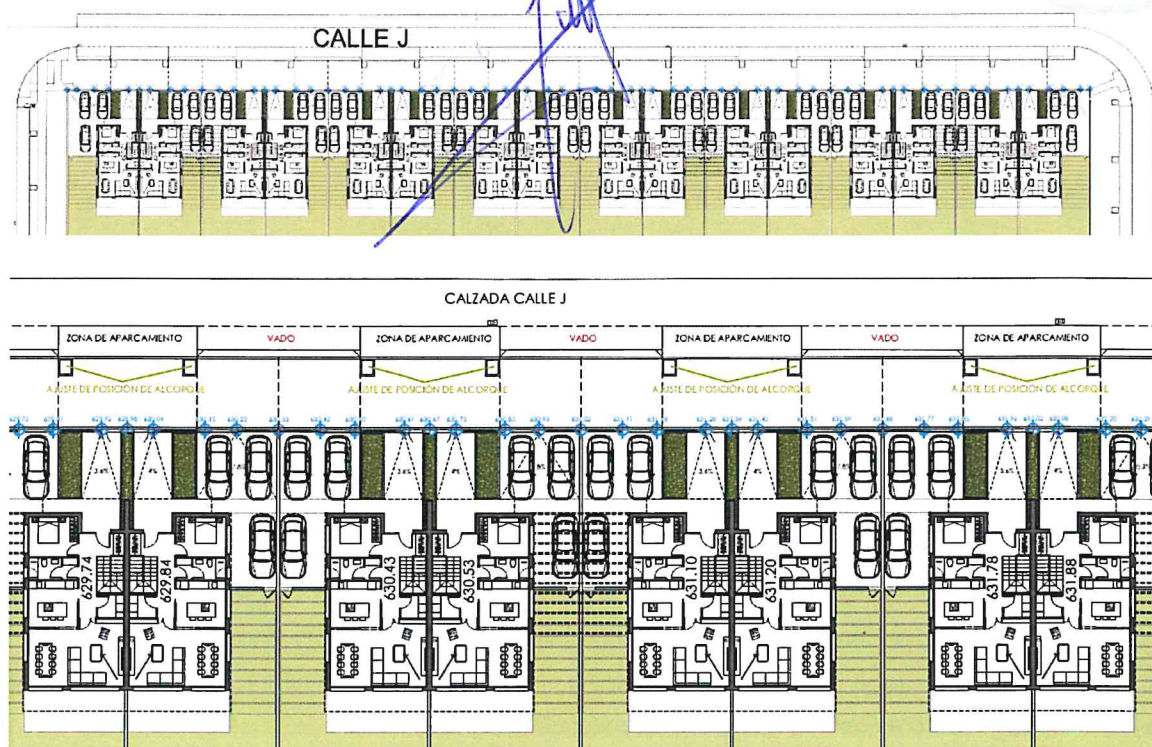


El acceso principal, tanto rodado como peatonal, se realiza desde la calle 8, en el lado oeste, desde una cota de 625.31 msnm, disponiendo de una pequeña zona destinada a pabellón de vigilancia en dicho acceso y alineado con la vía pública. Será necesario el ajuste de posición de uno de los alcorques ya existentes en la acera de la calle 8.

A su vez el conjunto cuenta con otros 3 accesos peatonales alternativos, uno en la calle 8, y dos en la calle 9, en el lado este; así como accesos independientes desde la calle J para las 16 áreas privativas que cuentan con frente a dicha calle, en la hilera norte del conjunto.



Con respecto a estas áreas privativas, señalar que será necesario ajustar la urbanización existente en el frente de la calle J, ajustando la posición de alcorques y añadiendo la disposición de los vados necesarios para el acceso a cada una de las viviendas proyectadas en dicho frente. Se adjunta imagen de la modificación de la urbanización propuesta en el vial J:



Desde el acceso principal se desarrolla el vial 1, desde el lado oeste al este, conectando las calles 8 y 9; dando acceso a todas las áreas privativas que cuentan con frente hacia este vial. El ancho de esta vía es de 10 metros, con una zona central de 6 metros para tráfico rodado y zonas laterales de peatones de 2 metros. Este vial será de uso compartido para vehículos y peatones.

Perpendicularmente al vial comentado anteriormente, se disponen dos viales simétricos, el vial 2 y el vial 3, que arrancan en dirección norte, que dan acceso a las áreas privativas que cuentan con frente a ambos lados de dichos viales. El ancho de estas vías es de 10 metros, con una zona central de 6 metros para tráfico rodado y zonas laterales de peatones de 2 metros. Estos viales también serán de uso compartido para vehículos y peatones.

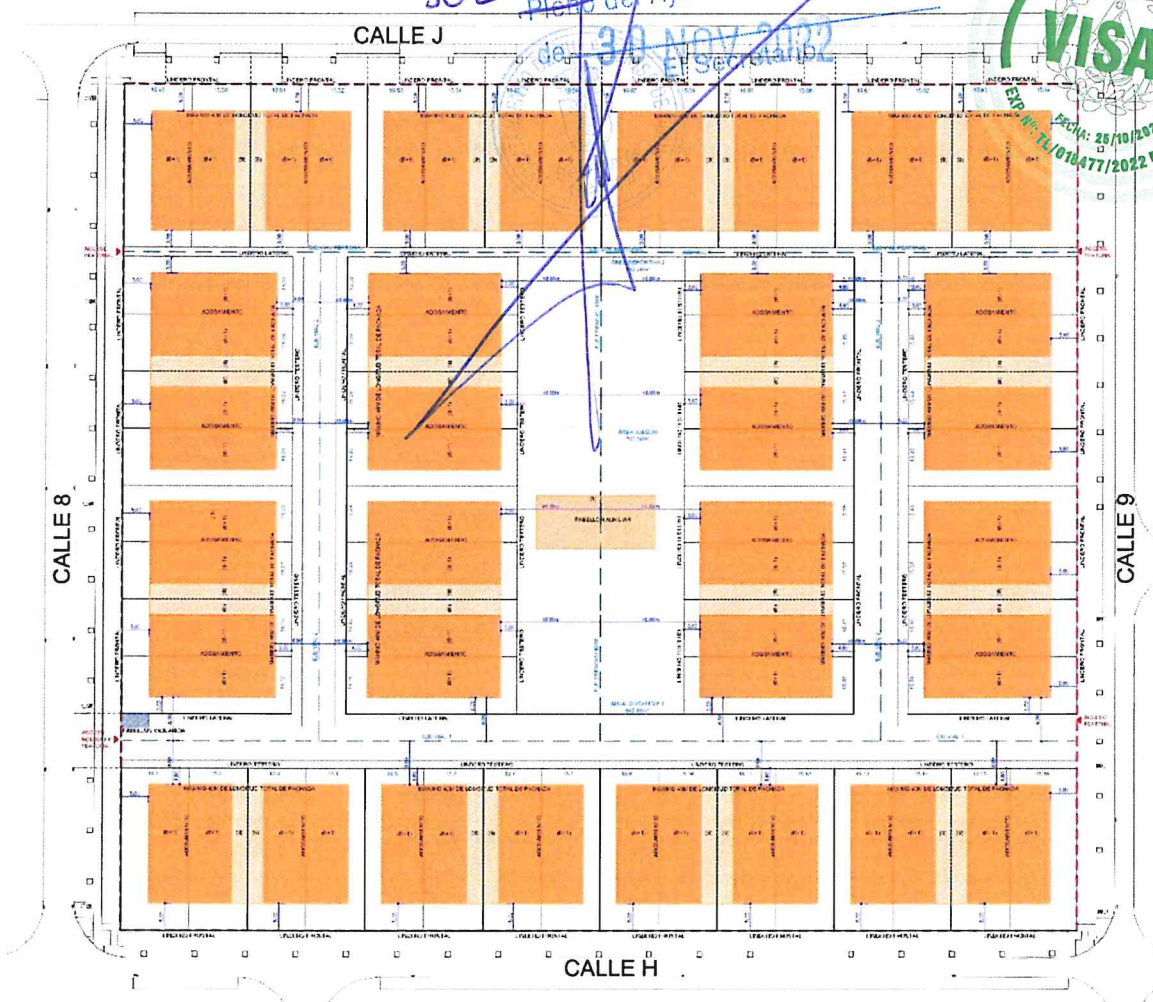
Los viales 2 y 3 comentados en el punto anterior, acaban en su extremo norte, en un vial peatonal de servicio, que se proyecta con un ancho de 1.80 metros, y que va desde la calle 8 a la calle 9, en dirección este – oeste. Este vial peatonal da acceso al interior de la urbanización a las áreas privativas de la hilera norte, para permitir su comunicación con las zonas comunitarias de la parcela.

Los viales 1, 2 y 3 poseen además una doble pendiente en sentido transversal, consiguiendo una mejor adaptación a la topografía existente, acompañando la pendiente del terreno y adaptándose lo máximo posible respetando en todo momento una inclinación asumible tanto para peatones como para vehículos.





3GL Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
del 30 NOV 2022



Topográficamente se trata el conjunto de manera uniforme, adecuándolo y regulando la pendiente existente del plano alabeado formado por las calles perimetrales. El viario interior funciona como acceso y nivelación de las áreas privativas de las viviendas. Ninguno de los viales sobrepasa una pendiente máxima del 6%. Por noma general, se ajustan sus cotas dentro del margen de más o menos de 50 centímetros respecto de la rasante oficial del terreno. Esta norma se respeta de forma general, siempre con el fin de respetar las pendientes interiores y facilitar la accesibilidad y funcionalidad de todas las viviendas. Por lo tanto se plantea una implantación lo más respetuosa posible con la topografía existente, pero destacando en todo momento la accesibilidad universal y la funcionalidad de todas las viviendas y sus terrazas de uso privativos.

En cuanto al cerramiento exterior de la parcela, se ajusta a la normativa vigente del plan parcial en el apartado 4.1.2, con un cerramiento tipo opaco hasta 1 metro de altura, y diáfano hasta los 2 metros totales. En los casos de pendiente, como el presente, el cerramiento opaco puede llegar hasta los 1.50 metros desde el lado exterior de la manzana, según se indica en la normativa del plan parcial, manteniendo la altura media del tramo en 1 metro. De este modo, el cerramiento opaco permite salvar las diferencias de cota entre el interior y el exterior de la parcela. Los cerramiento de áreas privativas cumplirán también con la normativa del plan parcial, incluyendo una parte opaca de hasta 1 metro de altura, y cerramiento permeable a las vista hasta los 2 metros totales de altura.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 15 SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID  
FERNANDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS S.L.P. APROBACIÓN INICIAL. OCTUBRE 2022

En los planos adjunto del presente estudio de detalle se señalan las superficies de todas las áreas privativas y de las áreas de uso común, así como las áreas de movimiento sobre y bajo rasante justificando el cumplimiento de todos los retranqueos mínimos obligatorios. Se incluyen también todas las rasantes, tanto existentes en el viario público perimetral, como las propuestas en el interior de la parcela. Se incluye también un plano de imagen no vinculante, en el que se incluye la planta baja de la vivienda propuesta como anteproyecto. También se incluyen secciones longitudinales y transversales de todo el conjunto justificando su implantación y las alturas máximas de cornisa y de cumbrera de las edificaciones.

### 5.1. CUADRO COMPARATIVO

Se adjunta cuadro comparativo de la manzana 15:

SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN. MADRID					
MANZANA 15					
DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA					
	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE		NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI - CONJUNTO DE VIVIENDA	UI - CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº VIVIENDAS	64	64	SUPERFICIE PARCELA	27.612 m <sup>2</sup>	27.612 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN S/RASANTE	40%	≤ 40%	OCUPACIÓN B/RASANTE	40%	≤ 40%
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	15.785 m <sup>2</sup> MÁX	≤ 15,785 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MÁX	≤ 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA A CORNISA	7,00 m MÁX	≤ 7,00 m	ALTURA A CUMBRERA	11,50 m MÁX	≤ 11,50 m
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	B+1	Nº PLANTAS B/RASANTE	1	0 / 1
DOTACIÓN PLAZAS APARC.	3 MIN/VIV	3 PLAZAS / VIV	RETRANQUEOS	SEGÚN ORDENANZA	SEGÚN ORDENANZA
EDIFICACIÓN	AISLADA/PAREADA EN CONJUNTO	PAREADA EN CONJUNTO	SUP ZZCC POR VIVIENDA	50 m <sup>2</sup> /VIV MÍN	≥ 50 m <sup>2</sup> /VIV



## 5.2. CUADRO DE SUPERFICIES

Se adjunta cuadro de superficies de la manzana 15:

Parcela 15

Áreas Privativa	Superficie Mínima (m²)	Sup. Estudio Detalle (m²)	Áreas Privativa	Superficie Mínima (m²)	Sup. Estudio Detalle (m²)
15.1	250.00 m²	376.50 m²	15.33	250.00 m²	333.90 m²
15.2	250.00 m²	325.50 m²	15.34	250.00 m²	333.90 m²
15.3	250.00 m²	325.50 m²	15.35	250.00 m²	330.75 m²
15.4	250.00 m²	325.50 m²	15.36	250.00 m²	330.75 m²
15.5	250.00 m²	325.50 m²	15.37	250.00 m²	330.75 m²
15.6	250.00 m²	325.50 m²	15.38	250.00 m²	330.75 m²
15.7	250.00 m²	325.50 m²	15.39	250.00 m²	330.75 m²
15.8	250.00 m²	325.50 m²	15.40	250.00 m²	330.75 m²
15.9	250.00 m²	325.50 m²	15.41	250.00 m²	330.75 m²
15.10	250.00 m²	325.50 m²	15.42	250.00 m²	330.75 m²
15.11	250.00 m²	325.50 m²	15.43	250.00 m²	330.75 m²
15.12	250.00 m²	325.50 m²	15.44	250.00 m²	330.75 m²
15.13	250.00 m²	325.50 m²	15.45	250.00 m²	330.75 m²
15.14	250.00 m²	325.50 m²	15.46	250.00 m²	330.75 m²
15.15	250.00 m²	325.50 m²	15.47	250.00 m²	333.90 m²
15.16	250.00 m²	376.50 m²	15.48	250.00 m²	333.90 m²
15.17	250.00 m²	333.90 m²	15.49	250.00 m²	376.50 m²
15.18	250.00 m²	333.90 m²	15.50	250.00 m²	325.50 m²
15.19	250.00 m²	330.75 m²	15.51	250.00 m²	325.50 m²
15.20	250.00 m²	330.75 m²	15.52	250.00 m²	325.50 m²
15.21	250.00 m²	330.75 m²	15.53	250.00 m²	325.50 m²
15.22	250.00 m²	330.75 m²	15.54	250.00 m²	325.50 m²
15.23	250.00 m²	330.75 m²	15.55	250.00 m²	325.50 m²
15.24	250.00 m²	330.75 m²	15.56	250.00 m²	325.50 m²
15.25	250.00 m²	330.75 m²	15.57	250.00 m²	325.50 m²
15.26	250.00 m²	330.75 m²	15.58	250.00 m²	325.50 m²
15.27	250.00 m²	330.75 m²	15.59	250.00 m²	325.50 m²
15.28	250.00 m²	330.75 m²	15.60	250.00 m²	325.50 m²
15.29	250.00 m²	330.75 m²	15.61	250.00 m²	325.50 m²
15.30	250.00 m²	330.75 m²	15.62	250.00 m²	325.50 m²
15.31	250.00 m²	333.90 m²	15.63	250.00 m²	325.50 m²
15.32	250.00 m²	333.90 m²	15.64	250.00 m²	376.50 m²

Zonas Comunes	Superficie Mínima (m²)	Sup. Estudio Detalle (m²)
15.D	1000 m²	1909.60 m²
15.J	-	700.60 m²
15.V	-	3772.35 m²
Total zz.cc.	50 m²/vivienda	99.70 m²/vivienda
	3200 m² (Min)	6382.55 m²



Aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en sesión  
 15.10.2022  
 El Secretario:

### 5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se adjunta cuadro de determinaciones actuales de la manzana 15:

DETERMINACIONES ACTUALES		
NATURALEZA	Urbanizable / Urbana tras desarrollo urbanizadorio	
LINDEROS	norte	calle J
	este	calle 9
	sur	calle H
	oeste	calle 8
USO	Residencial	
ORDENANZA	UI - Conjunto de Viviendas	
SUPERFICIE	27.612 m <sup>2</sup>	
DIMENSIONES	177 m x 156 m (forma rectangular)	
Nº VIVIENDAS	64	
OCUPACIÓN S/RASANTE	40%	
OCUPACIÓN B/RASANTE	40%	
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	15.785 m <sup>2</sup> (máxima)	
EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (máxima)	
ALTURA A CORNISA	7,00 m (máxima)	
ALTURA A CUMBRERA	11,50 m	
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	
Nº PLANTAS B/RASANTE	1	
DOTACIÓN PLAZAS APARC.	3 plazas/vivienda (mínima)	
RETRANQUEOS	según normativa vigente	
EDIFICACIÓN	aislada o pareada en conjunto	
SUP ZZCC POR VIVIENDA	50 m <sup>2</sup> /vivienda (mínima)	
SUP DE ÁREA PRIVATIVA	250 m <sup>2</sup> (mínima)	
FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA	10 m (mínima)	





Se adjunta cuadro de determinaciones propuestas de la manzana 15:

DETERMINACIONES PROPUESTAS		
NATURALEZA	Urbanizable / Urbana tras desarrollo urbanizadorio	
LINDEROS	norte	calle J
	este	calle 9
	sur	calle H
	oeste	calle 8
USO	Residencial	
ORDENANZA	UI - Conjunto de Viviendas	
SUPERFICIE	27.612 m <sup>2</sup>	
DIMENSIONES	177 m x 156 m (forma rectangular)	
Nº VIVIENDAS	64	
OCUPACIÓN S/RASANTE	≤ 40%	
OCUPACIÓN B/RASANTE	≤ 40%	
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	≤ 15.785 m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD B/RASANTE	≤ 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
ALTURA A CORNISA	≤ 7,00 m	
ALTURA A CUMBRERA	≤ 11,50 m	
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	
Nº PLANTAS B/RASANTE	0 / 1	
DOTACIÓN PLAZAS APARC.	3 plazas/vivienda	
RETRANQUEOS	según normativa vigente	
EDIFICACIÓN	pareada en conjunto	
SUP ZZCC POR VIVIENDA	≥ 50 m <sup>2</sup> /vivienda	
SUP DE ÁREA PRIVATIVA	≥ 250 m <sup>2</sup>	
FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA	≥ 10 m	



Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de NOV 2022  
El Secretario

#### 5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

##### 5.4.1 Cumplimiento del Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Decreto 13/2007.

###### ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS DE USO PRIVADO

###### Artículo 17. Exigencias de accesibilidad. Uso privado

- Al menos un acceso desde la vía pública que enlaza con el interior de la edificación es un itinerario practicable.
- Dispone de al menos un itinerario interior practicable que comunica horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el de los alojamientos del edificio y con los espacios comunes del edificio.

###### Artículo 18. Estacionamiento de vehículos

En el garaje situado en planta baja, se dispone de un itinerario practicable de circulación peatonal que comunica las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

##### 5.4.2 Cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### TÍTULO II

##### Disposiciones Generales

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU)

###### Sección primera. Disposiciones sobre el diseño de los elementos de urbanización

###### Artículo 4. Accesibilidad en los espacios de uso público

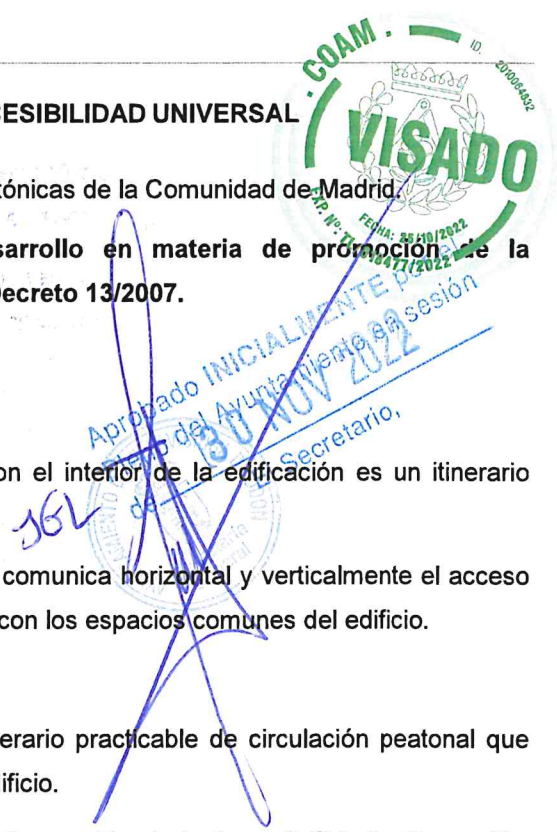
Los espacios libres del presente estudio de detalle son todos espacios de uso privado.

###### Artículo 5. Itinerarios peatonales

1. El trazado y diseño de los itinerarios privados de uso comunitario, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, se realizará de forma que resulten accesibles a cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo,, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillo.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

El edificio tiene acceso a través de un itinerario peatonal y se cumplen las especificaciones técnicas que determina la normativa.





### Artículo 6. Pavimentos

El pavimento de los itinerarios peatonales será duro y estable, sin piezas sueltas, salvo en los arbolitos señalados en el artículo 11, que podrá poseer una compactación mayor del 90 por 100 proctor modificado.

No presentará cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas, ni será deslizante en seco o mojado. Se utilizará la diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.

### Artículo 7. Vados

El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

Se cumplen las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado determinados por la normativa.

### Artículo 8. Paso de peatones

No se diseñan nuevos paso de peatones

### Artículo 9. Escaleras

Los tramos de escaleras de un itinerario peatonal están complementados siempre con una rampa. Se cumplen las especificaciones concretas de diseño y trazado que determina la normativa.

### Artículo 10. Rampas

El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento. Se cumplen las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado de las mismas.

### Artículo 11. Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos

Los jardines y espacios libres son privados en el presente estudio de detalle.

### Artículo 12. Aparcamientos

Se dispondrá de espacio para plazas reservadas para personas con movilidad reducida que fueran necesarias cumpliendo con la dotación aplicable.

Se cumplen las especificaciones técnicas de diseño y trazado determinadas por la normativa

## CAPÍTULO II

### Sección segunda. Accesibilidad en los edificios de uso privado

#### Artículo 26. Accesibilidad en los edificios de uso privado

Se trata de un edificio de uso privado de nueva construcción que cumple los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a. Dispone de un itinerario practicable que une los alojamientos con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.

Aprobado INICIALMENTE por el  
Ayuntamiento en sesión  
del 20 NOV 2022  
El Secretario,



b. Dispone de un itinerario practicable que une la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

*Sección tercera. Reserva de viviendas para personas en situación de movilidad reducida*

*Artículo 27. Viviendas para personas con movilidad reducida permanente*

Se trata de un conjunto de edificios que no son de promoción pública, por lo que no existe la obligación de reservar ningún porcentaje de viviendas para personas de movilidad reducida.

### 5.4.3 Cumplimiento CTE DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

#### SUA-1 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE CAÍDAS

##### SUA-1.1 RESBALADICIDAD DE LOS SUELOS

Con el fin de limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de los edificios o zonas de uso Comercial y Administrativo, excluidas las zonas de ocupación nula definidas en el Anejo SI A del DB SI, tendrán una clase adecuada conforme a lo especificado en la tabla 1.2 del documento básico DB-SUA, en función de su localización y características de uso, manteniendo dicha clase durante la vida útil del pavimento.

La clase de los suelos se clasifica a su vez en función de su valor de resistencia al deslizamiento Rd

- Clase 0:  $R_d \leq 15$
- Clase 1:  $15 < R_d \leq 35$
- Clase 2:  $35 < R_d \leq 45$
- Clase 3:  $R_d > 45$

En función de la localización de los suelos y sus características de uso, en la edificación objeto de este proyecto, se tienen las siguientes clases:

Localización y características del suelo	Clase exigible
Zonas interiores secas:	
- Superficies pendiente menor que el 6%	1
- Escaleras	2
Zonas interiores húmedas:	
- Superficies con pendiente menor que el 6 % (baños, aseos, portales, cocinas)	2
- Zonas exteriores.	3
Zonas exteriores:	
- Piscinas, duchas.	3

En las zonas de ocupación nula, como son los cuartos de instalaciones, los suelos cumplirán simplemente con tener clase 0, es decir, una resistencia al deslizamiento  $R_d < 15$ .

##### SUA-1.2 DISCONTINUIDADES EN EL PAVIMENTO

Con el fin de evitar el riesgo de caídas como consecuencia de traspies o tropiezos, el suelo de zonas comunes interiores, cumplirá las siguientes condiciones:

- No tendrá juntas que presenten un resalto de más de 4 mm. Los pavimentos salientes del nivel del pavimento, puntuales y de pequeña dimensión (por ejemplo, los cerraderos de puertas) no deben sobresalir del pavimento



Aprobado INICIALMENTE por el  
pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 25 de NOVIEMBRE de 2022  
El Secretario,





más de 12 mm. y el saliente que exceda 6 mm. en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no debe formar un ángulo con el pavimento que exceda de 45°.

- No existen desniveles inferiores a 50 mm., en caso de que por circunstancias de la ejecución se produzcan, se resolverán con una pendiente inferior al 25 %.

En zonas para circulación de personas, no existe suelo con perforaciones o huecos por los que pueda introducirse una esfera de Ø 15 mm. de diámetro.

Las barreras proyectadas para delimitar zonas de circulación tendrán una altura mínima de 800 mm.

No existirá en ninguna zona de circulación un escalón aislado, ni dos consecutivos.

### SUA-1.3 DESNIVELES

#### PROTECCIÓN DE LOS DESNIVELES

Con el fin de limitar el riesgo de caída, existen barreras de protección en los desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales), balcones, ventanas, etc. Con una diferencia de cota mayor que 55 cm., excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.

En las zonas de uso público (personas no familiarizadas con el edificio) se facilitará la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 55 cm y que sean susceptibles de causar caídas, mediante diferenciación visual y táctil. La diferenciación estará a una distancia que comenzará a 25 cm del borde, como mínimo.

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS BARRERAS DE PROTECCIÓN

Las barreras de protección proyectadas cuentan con una altura\*  $\geq 900$  mm., cumpliendo con la condición de la norma de ser como mínimo de 900 mm. cuando la diferencia de cota que protege no excede de 6 m. y como mínimo de 1.100 mm., en el resto de casos.

*\* Dicha altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo o, en el caso de escaleras, desde la línea de inclinación definida por los vértices de los peldaños, hasta el límite superior de la barrera.*

Dichas barreras tienen una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del DB SE-AE, en función de la zona en la que se encuentra.

Las barreras de protección proyectadas, están diseñadas de forma que:

- no pueden ser fácilmente escaladas por los niños, por lo que en la altura comprendida entre 30 cm. y 50 cm. sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no existen puntos de apoyo, incluidos los salientes sensiblemente horizontales con más de 5 cm. de saliente. Asimismo, en la altura comprendida entre 50 cm. y 80 cm. sobre el nivel del suelo no existen salientes que tengan una superficie sensiblemente horizontal con más de 15 cm. de fondo.
- no tienen aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de Ø 100 mm., exceptuándose las aberturas triangulares que forma la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia de este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda de 50 mm.

## SUA-1.4 ESCALERAS Y RAMPAS

### ESCALERAS DE USO GENERAL

Las escaleras dispuestas en las zonas comunitarias son de uso general, por lo que cumplen con las siguientes condiciones:

- En los tramos rectos, la huella mide 28 cm como mínimo; y en tramos rectos o curvos la contrahuella mide 13 cm como mínimo y 18,5 cm, como máximo. La huella H y la contrahuella C cumplen a lo largo de una misma escalera la relación siguiente:  $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$
- No se admite bocel. En las escaleras previstas para evacuación ascendente, así como cuando no exista un itinerario accesible alternativo, deben disponerse tapicas y éstas serán verticales o inclinadas formando un ángulo que no exceda de  $15^\circ$  con la vertical.
- Tramos de escalera con 3 peldaños mínimo, y la máxima altura a salvar un tramo es 3,20 m.
- Los tramos de las escaleras son rectos y curvos.
- Entre dos plantas consecutivas de una misma escalera, todos los peldaños tienen la misma contrahuella y todos los peldaños de los tramos rectos tienen la misma huella. Entre los dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la contrahuella no varía en más de  $\pm 1 \text{ cm}$ .
- La anchura útil del tramo está determinada de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y cumple con la exigencia de la norma de ser como mínimo, la indicada en la tabla 4.1. La escalera tiene un ancho de 1,10 m.
- La anchura de la escalera está libre de obstáculos, y la anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección. En tramos curvos, la anchura útil debe excluir las zonas en las que la dimensión de huella  $< 17 \text{ cm}$ .
- Las mesetas dispuestas entre tramos de una escalera con la misma dirección tienen al menos la anchura de la escalera y una longitud medida en su eje de 1 m, mínimo.
- En los cambios de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reduce a lo largo de la meseta. La zona delimitada por dicha anchura estará libre de obstáculos y sobre ella no barre el giro de apertura de ninguna puerta.
- Las escaleras que salven una altura mayor que 55 cm disponen de pasamanos al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1,20 m, dispondrán de pasamanos en ambos lados, por lo que no se dispondrá de pasamanos en ambos lados, al no exceder dicha anchura.
- No se disponen pasamanos intermedios ya que ningún tramo es superior a 4 m.
- El pasamanos se prolongará 30 cm en los extremos, y estará a una altura comprendida entre 90 y 110 cm. Será firme y fácil de asir, y estará separado del paramento al menos 4 cm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

### RAMPAS

Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se consideran rampa a efectos del DB-SUA, y cumplen:

- Las rampas tendrán un 12% de pendiente como máximo. Excepto para los itinerarios accesibles cuya pendiente será como máximo, del 10% cuando su longitud sea menor que 3 m, del 8% cuando la longitud sea menor que



6 m y del 6% en el resto de los casos. Si la rampa es curva, la pendiente longitudinal máxima se medirá en el lado más desfavorable.

- La pendiente transversal de las rampas que pertenezcan a itinerarios accesibles será del 2%, como máximo.
- Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de 9 m, como máximo. La anchura útil se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada para escaleras en la tabla 4.1.
- La anchura de la rampa estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.
- Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos o con un radio de curvatura de al menos 30 m y de una anchura de 1,20 m, como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa, como mínimo.
- No se disponen mesetas a lo largo de rampas.
- Las rampas que salven una diferencia de altura de más de 550mm y cuya pendiente sea mayor o igual a 6%, dispondrán de pasamanos continuo al menos de un lado. No será de aplicación porque no se proyectan rampas con diferencia de altura de más de 550mm.

#### **SUA-1.5 LIMPIEZA DE LOS ACRISTALAMIENTOS EXTERIORES**

Los acristalamientos que se encuentran a una altura de más de 6m sobre la rasante exterior con vidrio transparente serán practicables o fácilmente desmontables, permitiendo su limpieza desde el interior.

- Toda la superficie exterior del acristalamiento se encuentra comprendida en un radio de 0,85 m desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor de 1,30m.
- Los acristalamientos reversibles estarán equipados con un dispositivo que los mantenga bloqueados en la posición invertida durante su limpieza.

#### **SUA-2 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE IMPACTO O DE ATRAPAMIENTO**

##### **SUA-2.1 IMPACTO**

##### **IMPACTO CON ELEMENTOS FIJOS**

La altura libre de paso en zonas de circulación cumplirá con la premisa de la norma de ser como mínimo 2,20 m. En los umbrales de las puertas la altura libre será, como mínimo, superior a los 2 m. establecidos en dicha norma.

Los elementos fijos que sobresalen en fachada están a una altura > 2,20 m.

En zonas de circulación, las paredes carecerán de elementos salientes que no arranquen del suelo que vuelen más de 15 cm. en la zona de altura comprendida entre 15 cm. y 2,2 m. medida a partir del suelo, y que presenten riesgo de impacto.

Se limitará el riesgo de impacto con elementos volados cuya altura es menor que 2 m., tales como mesetas o tramos de escaleras, de rampas, etc., disponiendo elementos fijos que restringen el acceso a ellos, y permiten su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.

### IMPACTO CON ELEMENTOS PRACTICABLES

Excepto en zonas de uso restringido, las puertas de recintos que no sean de ocupación nula, y se sitúen en el borde de los pasillos con anchura inferior a 2,50 m., se dispondrán de forma que el barrido de la hoja no invada el pasillo. En pasillos cuya anchura exceda de 2,50 m., el barrido de las hojas de las puertas no deberá invadir la anchura determinada, en función de las condiciones de evacuación, conforme al apartado 4 de la Sección SI 3 del DB SI.

Las puertas de vaivén situadas entre zonas de circulación tendrán partes transparentes o translúcidas que permitan percibir la aproximación de las personas y que cubran la altura comprendida entre 0,7 m y 1,5 m, como mínimo.

Las puertas, portones y barreras situados en zonas accesibles a las personas y utilizadas para el paso de mercancías y vehículos tendrán marcado CE de conformidad con la norma UNE-EN 13241-1:2004 y su instalación, uso y mantenimiento se realizarán conforme la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009.

Se excluyen de este cumplimiento las puertas peatonales de maniobra horizontal cuya superficie de hoja no exceda de 6,25 m<sup>2</sup> cuando sea de uso manual, así como las motorizadas que además tengan una anchura que no exceda de 2,50 m.

Las puertas peatonales automáticas tendrán marcado CE de conformidad con la Directiva 98/37/CE sobre máquinas.

### IMPACTO CON ELEMENTOS FRÁGILES

Los vidrios existentes en las áreas de riesgo de impacto que se describen a continuación, que no dispongan de una barrera de protección conforme al apartado 3.2 de SUA 1, tendrán una clasificación de prestaciones X(Y)Z determinada según la norma UNE EN 12600:2003 cuyos parámetros cumplan lo que se establece en la tabla 1.1 del SUA 2.

Las áreas con riesgo de impacto son las siguientes:

En puertas, el área comprendida entre el nivel del suelo, una altura de 1,5 m. y una anchura igual a la de la puerta más 0,30 m. a cada lado de ésta.

En paños fijos, el área comprendida entre el nivel del suelo y una altura de 0,90 m.

Las partes vidriadas de puertas estarán constituidas por elementos laminados o templados que resistan sin rotura un impacto de nivel 3, conforme al procedimiento descrito en la norma UNE-EN 12600:2003.

### IMPACTO CON ELEMENTOS INSUFICIENTEMENTE PERCEPTIBLES

Las grandes superficies acristaladas como pueden confundirse con puertas o aberturas, estarán provistas, en toda su longitud, de señalización visualmente contrastada situada a una altura inferior comprendida entre 0,85 m. y 1,10 m. y a una altura superior comprendida entre 1,50 m. y 1,70 m. Esta señalización, cuando existan montantes separados una distancia de 0,60 m. como máximo, o si la superficie acristalada cuente al menos con un travesaño situado a la altura inferior antes mencionada, no es obligatoria.

Las puertas de vidrio que no dispongan de elementos que permitan identificarlas, tales como cercos o tiradores, dispondrán de señalización conforme al apartado 1 anterior.

### SUA-2.2 ATRAPAMIENTO

Con el fin de limitar el riesgo de atrapamiento producido por una puerta de accionamiento manual, incluidos sus mecanismos de apertura y cierre, la distancia a hasta el objeto fijo más próximo será de 20 cm., como mínimo.

Los elementos de apertura y cierre automáticos dispondrán de dispositivos de protección adecuados al tipo de accionamiento y cumplirán con las especificaciones técnicas propias.

Aprobado INICIALMENTE por el  
Ayuntamiento en sesión





En el presente proyecto los elementos fijos cumplen con las premisas de los apartados anteriores dotando de acristalamiento adecuado y señalizando todos aquellos elementos susceptibles de no percibirse. Asimismo, las puertas o elementos fijos se han diseñado con altura superior a la requerida para su cumplimiento.

### **SUA-3 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE APRISIONAMIENTO EN RECINTOS**

#### **SUA-3 APRISIONAMIENTO**

Cuando las puertas de un recinto tengan dispositivo para su bloqueo desde el interior, y las personas puedan quedar accidentalmente atrapadas dentro del mismo, existirá algún sistema de desbloqueo de las puertas desde el exterior del recinto. Excepto en el caso de los baños o aseos, dichos recintos tienen iluminación controlada desde su interior.

En zonas de uso público, los aseos accesibles y cabinas de vestuarios accesibles dispondrán de un dispositivo en el interior fácilmente accesible, mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un punto de control y que permita al usuario verificar que su llamada ha sido recibida, o perceptible desde un paso frecuente de personas.

La fuerza de apertura de las puertas de salida será de 140 N, como máximo, excepto en las situadas en itinerarios accesibles, en las que se aplicará lo establecido en la definición de los mismos en el Anejo A Terminología (como máximo 25 N, en general, 65 N cuando sean resistentes al fuego).

Para determinar la fuerza de maniobra de apertura y cierre de las puertas de maniobra manual batientes / pivotantes y deslizantes equipadas con pestillos de media vuelta y destinadas a ser utilizadas por peatones (excluidas puertas con sistema de cierre automático y puertas equipadas con herrajes especiales, como por ejemplo los dispositivos de salida de emergencia) se empleará el método de ensayo especificado en la norma UNE-EN 12046-2:2000.

### **SUA-4 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR ILUMINACION INADECUADA**

#### **SUA-4.1 ALUMBRADO NORMAL EN ZONAS DE CIRCULACIÓN**

En cada zona se dispondrá una instalación de alumbrado capaz de proporcionar, una iluminancia mínima de 20 lux en zonas exteriores y de 100 lux en zonas interiores, excepto aparcamientos interiores en donde será de 50 lux, medida a nivel del suelo.

Se cumple con la iluminación de 100 lux en zonas interiores y 50 lux para aparcamientos.

El factor de uniformidad media será del 40% como mínimo.

Las luminarias empleadas tienen un rendimiento energético elevado, al ser de tipo LED prácticamente en su totalidad y un rendimiento cromático adecuado a los fines que se persiguen.

No existe en este estudio de detalle la previsión de ningún recinto en el que se desarrollen actividades con un nivel bajo de iluminación.

#### **SUA-4.2 ALUMBRADO DE EMERGENCIA**

##### **DOTACIÓN**

Los edificios dispondrán de un alumbrado de emergencia que, en caso de fallo del alumbrado normal, suministre la iluminación necesaria para facilitar la visibilidad a los usuarios de manera que puedan abandonar el edificio, evite las situaciones de pánico y permita la visión de las señales indicativas de las salidas y la situación de los equipos y medios de protección existentes.

Contarán con alumbrado de emergencia las zonas y los elementos siguientes:



- a) Todo recinto cuya ocupación sea mayor que 100 personas;
- b) Los recorridos desde todo origen de evacuación hasta el espacio exterior seguro y hasta las zonas de riesgo incluidas las propias zonas de refugio, según definiciones en el Anejo A de DBSI;
- c) Los aparcamientos cerrados o cubiertos cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup>, incluidos los pasillos y las escaleras que conduzcan hasta el exterior o hasta las zonas generales del edificio;
- d) Los locales que alberguen equipos generales de las instalaciones de protección contra incendios y los de riesgo especial, indicados en DB-SI 1;
- e) Los aseos generales de planta en edificios de uso público;
- f) Los lugares en los que se ubican cuadros de distribución o de accionamiento de la instalación de alumbrado de las zonas antes citadas;
- g) Las señales de seguridad;
- h) Los itinerarios accesibles.

En el presente estudio de detalle se colocará alumbrado de emergencia en los recorridos de evacuación, los itinerarios accesibles, aparcamiento y locales de riesgo especial.

#### POSICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS LUMINARIAS

Con el fin de proporcionar una iluminación adecuada las luminarias cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se situarán al menos a 2 m por encima del nivel del suelo;
- b) Se dispondrá una en cada puerta de salida y en posiciones en las que sea necesario destacar un peligro potencial o el emplazamiento de un equipo de seguridad. Como mínimo se dispondrán en los siguientes puntos:
- en las puertas existentes en los recorridos de evacuación;
  - en las escaleras, de modo que cada tramo de escaleras reciba iluminación directa;
  - en cualquier otro cambio de nivel;
  - en los cambios de dirección y en las intersecciones de pasillos;

#### CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN

La instalación será fija, estará provista de fuente propia de energía y debe entrar automáticamente en funcionamiento al producirse un fallo de alimentación en la instalación de alumbrado normal en las zonas cubiertas por el alumbrado de emergencia. Se considera como fallo de alimentación el descenso de la tensión de alimentación por debajo del 70% de su valor nominal. El alumbrado de emergencia de las vías de evacuación debe alcanzar al menos el 50% del nivel de iluminación requerido al cabo de los 5 s y el 100% a los 60 s.

Este alumbrado estará formado por una red de puntos de luz LED que llevan incorporados equipos autónomos de emergencia alimentados permanentemente de la red para su carga, en caso de falta de tensión o cuando su valor está por debajo del 70 %, estos equipos se conectarán automáticamente a sus acumuladores, volviendo a su estado de reposo y carga normal, cuando la tensión vuelva a su estado nominal. La autonomía de estos equipos será superior a 1 h. Estos equipos estarán conectados al circuito correspondiente de alumbrado de la zona en que estén ubicados. La descripción de este alumbrado se realiza en el apartado correspondiente de la memoria de electricidad.

#### ILUMINACIÓN DE LAS SEÑALES DE SEGURIDAD

La iluminación de las señales de evacuación indicativas de las salidas y de las señales indicativas de los medios manuales de protección contra incendios y de los de primeros auxilios, cumplen los siguientes requisitos:

- La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m<sup>2</sup> en todas las direcciones de visión importantes;
- La relación de la luminancia máxima a la mínima dentro del color blanco o de seguridad no debe ser mayor de 10:1, debiéndose evitar variaciones importantes entre puntos adyacentes;
- La relación entre la luminancia  $L_{\text{blanca}}$  y la luminancia  $L_{\text{color}} > 10$ , no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.
- Las señales de seguridad deben estar iluminadas al menos al 50% de la iluminancia requerida, al cabo de 5 s, y al 100% al cabo de 60 s.

#### **SUA-5 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR SITUACIONES DE ALTA OCUPACIÓN**

Tal y como se establece en el apartado 1, de la sección 5 del DB SUA en relación a la necesidad de justificar el cumplimiento de la seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación, las condiciones establecidas en la sección no son de aplicación en la tipología del presente estudio de detalle por no tratarse de graderíos de estadios, pabellones polideportivos, centros de reunión, otros edificios de uso cultural, etc., previstos para más de 3.000 espectadores de pie.

#### **SUA-6 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO DE AHOGAMIENTO**

##### **SUA-6.1 PISCINAS**

Esta Sección es aplicable por incluir en el estudio de detalle una piscina de uso colectivo, la justificación del cumplimiento de la normativa específica de aplicación se adjunta en el punto correspondiente del presente proyecto, aunque aquí se realice el cumplimiento de este DB.

##### **BARRERAS DE PROTECCIÓN**

Las piscinas en las que el acceso de niños a la zona de baño no esté controlado dispondrán de barreras de protección que impidan su acceso al vaso excepto a través de puntos previstos para ello, los cuales tendrán elementos practicables con sistema de cierre y bloqueo. La altura mínima de las protecciones será de 1,20m y resistirá una fuerza horizontal aplicada en el borde superior de 0,5 kN/m y tendrán las condiciones constructivas establecidas en el apartado 3.2.3 de la Sección SUA 1.

##### **CARACTERÍSTICAS DEL VASO DE LA PISCINA**

El vaso de la piscina tiene una profundidad mínima de 1,20m en la zona de acceso hasta 1,60 en la zona con más profundidad, señalizando la profundidad en sus puntos correspondientes mediante rótulos en las paredes del vaso y en el andén, con el fin de facilitar su visibilidad, tanto desde dentro como desde fuera del vaso, con pendiente del 10% hasta una profundidad de 1,60m. Los huecos practicados en el vaso estarán protegidos mediante rejillas u otro dispositivo de seguridad que impidan el atrapamiento de los usuarios. En las zonas que no excedan de 1,50 m, el material del fondo será de Clase 3 en función de su resbaladizidad, determinada de acuerdo con el apartado 1 de la Sección SUA 1. El suelo del andén o playa que circunda el vaso será de clase 3 conforme a lo establecido en el apartado 1 de la Sección SUA 1, tiene una anchura superior a 1,20 m, y su construcción evitará el encharcamiento. Las escaleras alcanzan una profundidad bajo el agua de 1m, como mínimo, o bien hasta 30 cm por encima del suelo del vaso. Las escaleras se colocan en la proximidad de los ángulos del vaso y en los cambios de pendiente, de forma que no distan más de 15 m entre ellas. Tendrán peldaños antideslizantes, carecerán de aristas vivas y no deben sobresalir del plano de la pared del vaso.

##### **SUA-6.2 POZOS Y DEPÓSITOS**

No se plantea la instalación de pozos o depósitos, pero en el caso de existir pozos, depósitos, o conducciones abiertas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipados con sistemas de protección,



tales como tapas o rejillas, con la suficiente rigidez y resistencia, así como con cierres que impidan su apertura por personal no autorizado.

## **SUA-7 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR VEHÍCULOS EN MOVIMIENTO**

### **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

Las zonas de uso Aparcamiento disponen de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo y una pendiente del 5% como máximo.

### **PROTECCIÓN DE RECORRIDOS PEATONALES**

Debido a que no se prevén plantas de aparcamiento que cuenten con una capacidad mayor que 200 vehículos, una superficie mayor que 5000 m<sup>2</sup> y que no sean de uso público, no se dispondrá de un itinerario peatonal mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieves, zonas elevadas diferenciadas, protecciones o pasos de peatones.

### **SEÑALIZACIÓN**

Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:

- a) el sentido de la circulación y las salidas;
- b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
- c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.

En los accesos de vehículos a viales exteriores desde establecimientos de uso Aparcamiento se dispondrán dispositivos que alerten al conductor de la presencia de peatones en las proximidades de dichos accesos.

## **SUA-8 SEGURIDAD FRENTE AL RIESGO CAUSADO POR LA ACCIÓN DEL RAYO**

En el presente estudio de detalle no es de aplicación este punto.

## **SUA-9 ACCESIBILIDAD**

### **SUA-9.1 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen en esta sección.

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.

Señalar que en el presente estudio de detalle no prevé ninguna vivienda accesible.

### **CONDICIONES FUNCIONALES**

#### **Accesibilidad en el exterior del edificio**

La parcela dispone de un itinerario accesible que comunique una entrada principal de todas las áreas privativas con la vía pública y con las zonas de uso comunitario.



## DOTACIÓN DE ELEMENTOS ACCESIBLES

### Viviendas accesibles

El presente estudio de detalle no prevé ninguna vivienda accesible.

### Plazas de aparcamiento accesibles

No se prevé ninguna plaza accesible al disponerse todas las plazas en el interior de las áreas privativas de las viviendas unifamiliares proyectadas.

### Piscinas

La piscina comunitaria dispone de itinerario accesible

### Servicios higiénicos accesibles

Siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, se cumplirá con lo siguiente:

- Un aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

En principio, dado el uso vivienda, no son obligatorios aseos accesibles, no obstante, en el caso de que se especifique una actividad al local y sí sean obligatorios, estos servicios higiénicos accesibles cumplirán con las condiciones incluidas en este punto del CTE

## SUA-9.2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN PARA LA ACCESIBILIDAD

### DOTACIÓN

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, se señalarán los elementos que a continuación se enumeran, para zonas de uso privado y uso público:

- Las entradas al edificio accesibles.
- Los itinerarios accesibles.
- Zonas dotadas con bucle magnético u otros sistemas adaptados para personas con discapacidad auditiva.
- Los servicios higiénicos accesibles: aseo accesible.
- Servicios higiénicos de uso general.
- Itinerario accesible que comunica la vía pública con los puntos de llamada accesibles o, en su ausencia, con los puntos de atención accesibles.

### CARACTERÍSTICAS

- Las entradas al edificio accesibles, los itinerarios accesibles y los servicios higiénicos accesibles se señalarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.
- Los servicios higiénicos de uso general se señalarán con pictogramas normalizados de sexo den alto relieve y contraste cromático, a una altura entre 0,80 y 1,20 m., junto al marco, a la derecha de la puerta y en el sentido de la entrada.
- Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura  $3\pm 1$  mm. en interiores y  $5\pm 1$  mm. en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la sección SUA 1 para



señalizar el arranque de escaleras, tendrán 80 cm. de longitud en el sentido de la marcha, el ancho del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la escalera. Las exigidas para señalar el itinerario accesible a partir de un punto de llamada accesible o hasta un punto de atención accesible, serán de acanaladura paralela a la dirección de la marcha y con un ancho de 40 cm.

- Las características y dimensiones del Símbolo Internacional de Accesibilidad para la movilidad (SIA) se establecen en la norma UNE 41501:2002.

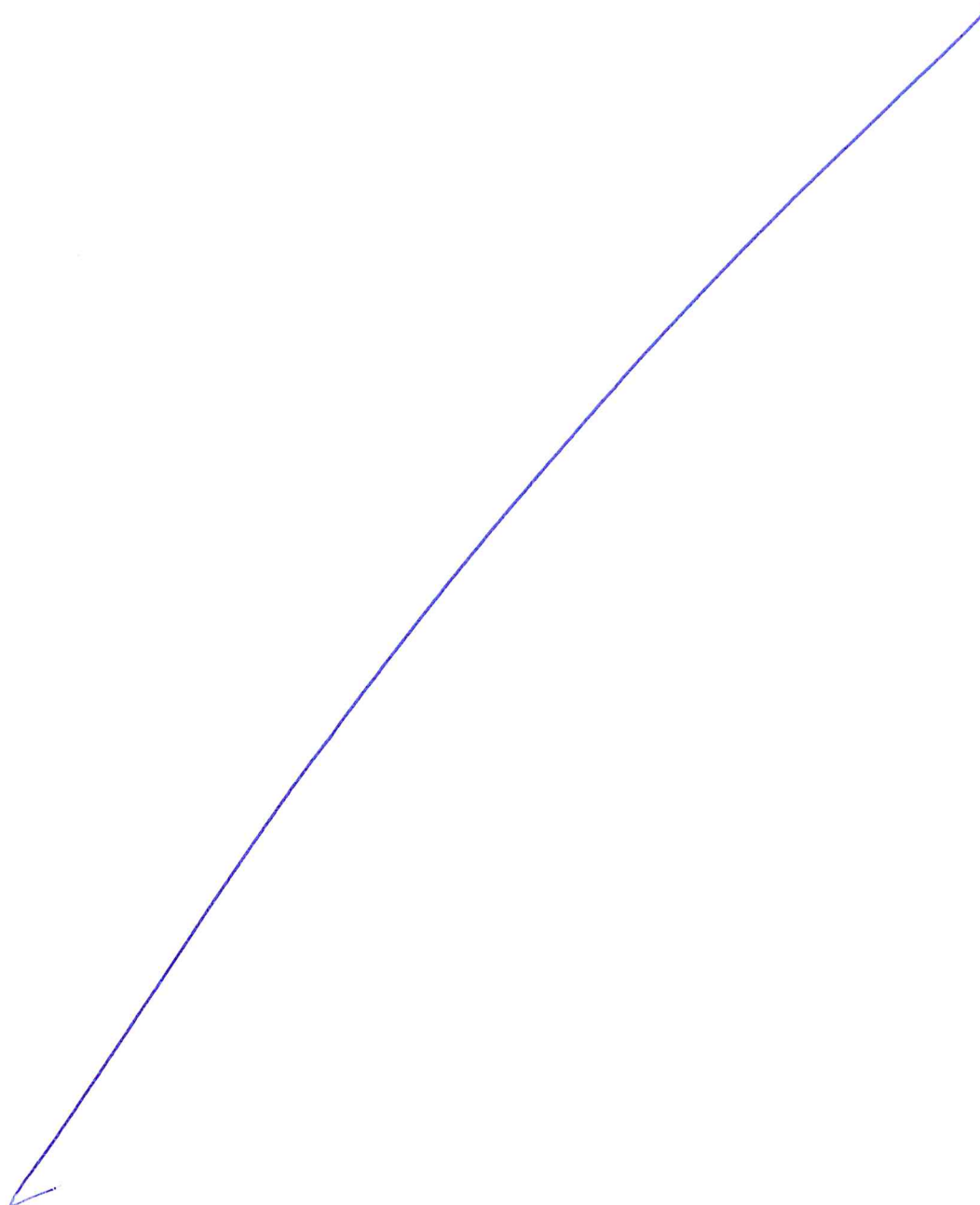
Aprobado INICIALMENTE por el  
Pleno del Ayuntamiento en sesión  
de 30 NOV 2022  
El Secretario,

Villaviciosa de Odón, octubre de 2022

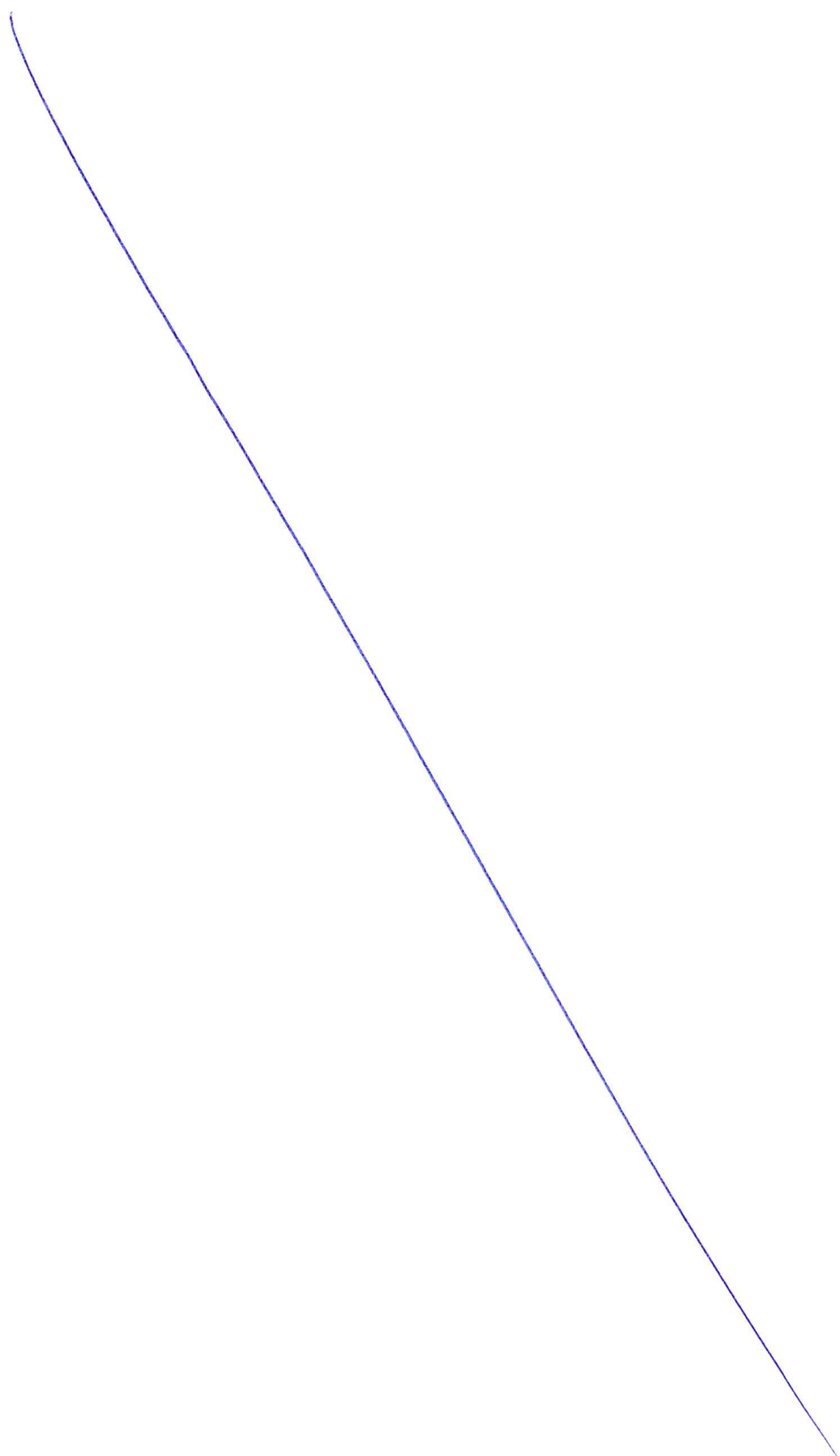
Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo: Álvaro Fdez. Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

**PLANOS**







## PLANOS

ED.01	SITUACIÓN .....	
ED.02	CÉDULA URBANÍSTICA .....	S.E.
ED.03	TOPOGRÁFICO .....	1/500
ED.04	PERFILES DE VIALES EXTERIORES E INTERIORES .....	1/500
ED.05	PLANO DE IMAGEN ORIENTATIVA .....	1/400
ED.06	DELIMITACIÓN DE ZONAS PRIVATIVAS Y ZONAS COMUNES .....	1/400
ED.07	ÁREAS DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE .....	1/400
ED.08	ÁREAS DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE .....	1/400
ED.09	ACCESIBILIDAD .....	1/400
ED.10	SECCIONES LONGITUDINALES. ALTURAS MÁXIMAS .....	1/300
ED.11	SECCIONES TRANSVERSALES. ALTURAS MÁXIMAS (I) .....	1/300
ED.12	SECCIONES TRANSVERSALES. ALTURAS MÁXIMAS (II) .....	1/300
EDI.01	RED DE FECALES (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.02	RED DE PLUVIALES (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.03	RED DE ABASTECIMIENTO (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.04	RED DE GAS (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.05	RED DE TELECOMUNICACIONES (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.06	RED DE ELECTRICIDAD (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.06a	RED DE ELECTRICIDAD (NO VINCULANTE) .....	1/300
EDI.06b	RED DE ELECTRICIDAD (NO VINCULANTE) .....	1/300

