

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

f C a
arquitectura urbanismo

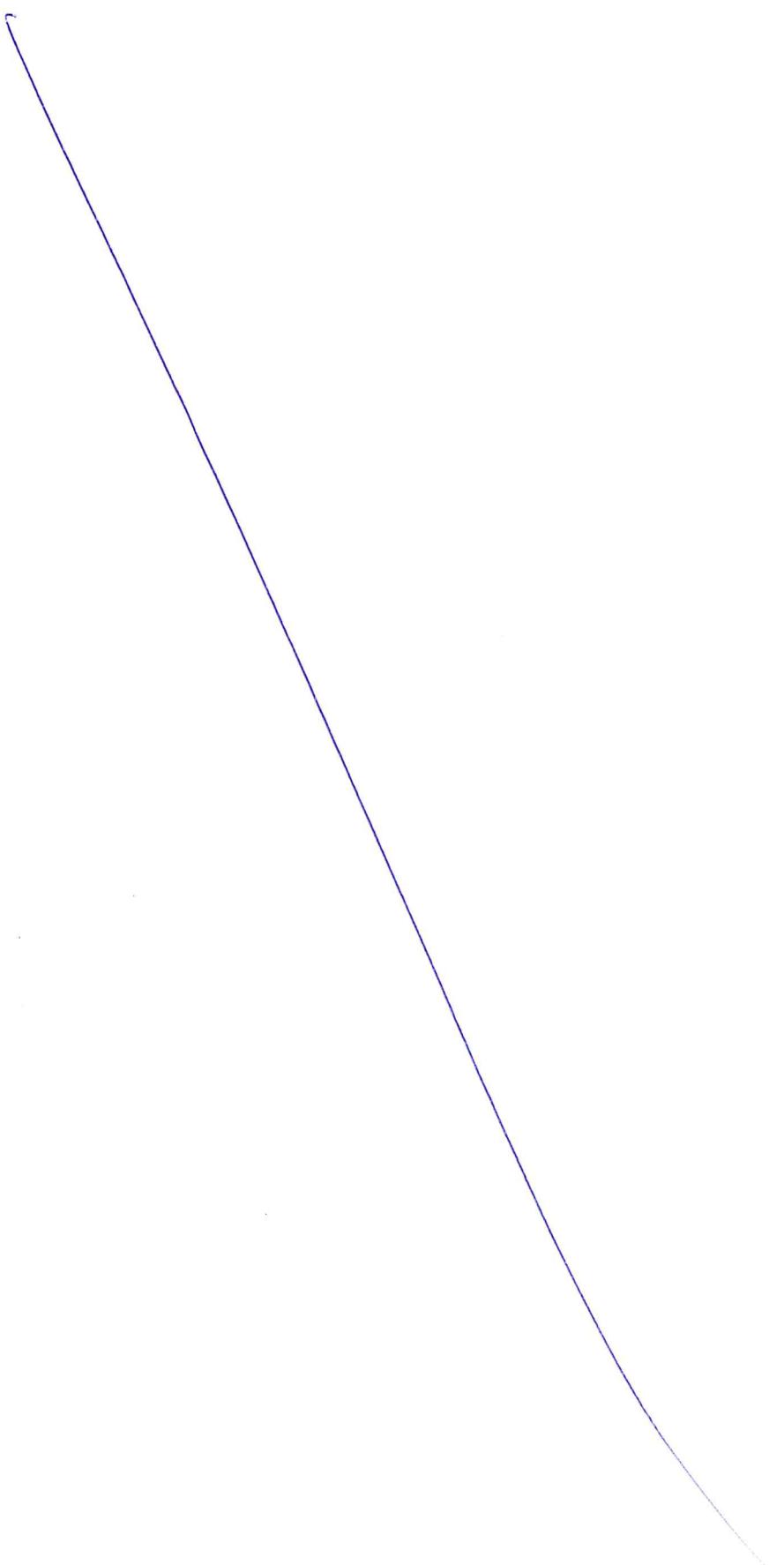
Álvaro Fernández Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

arquitectos

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

DOCUMENTO INFORMADO
FECHA
18 NOV. 2022





ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO

JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE INFANCIA. ADOLESCENCIA Y FAMILIA

JUSTIFICACIÓN SOBRE IMPACTO DE LGTBIOPHOBIA

JUSTIFICANTE AUTOLIQUIDACIÓN TASA MUNICIPAL

TÍTULO DE PROPIEDAD Y PODER DE REPRESENTACIÓN

ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

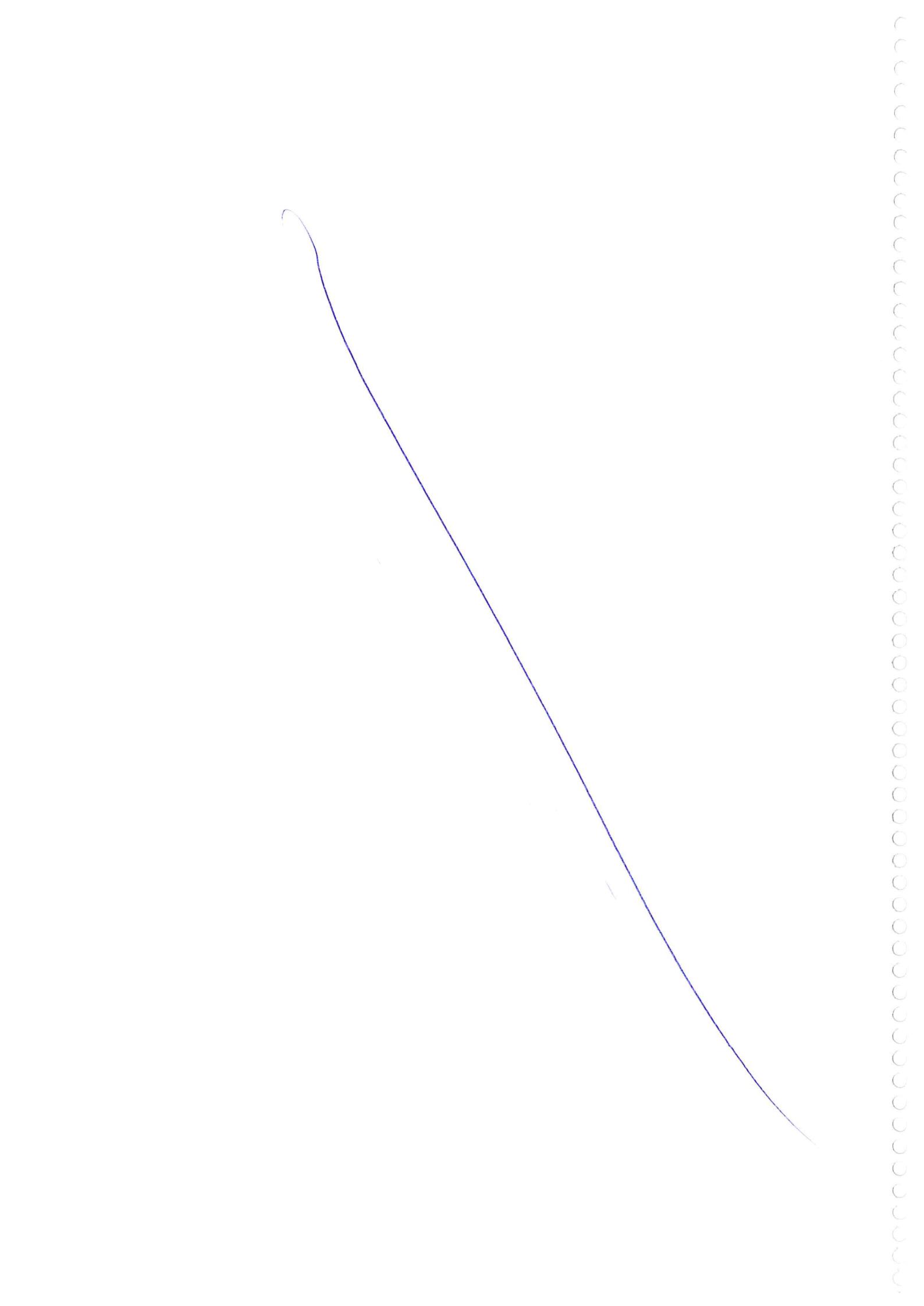
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

PLANOS



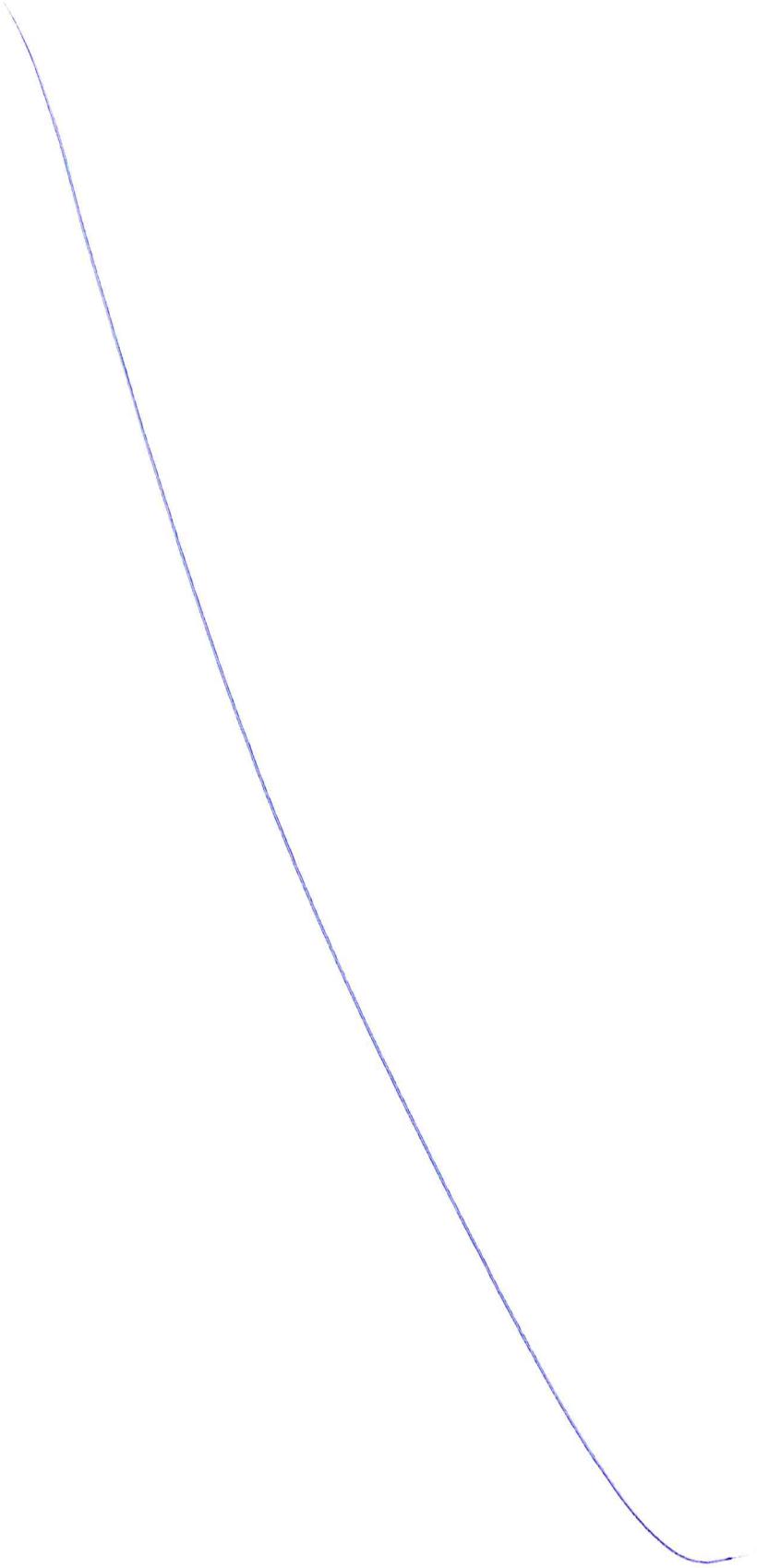




RESUMEN EJECUTIVO

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

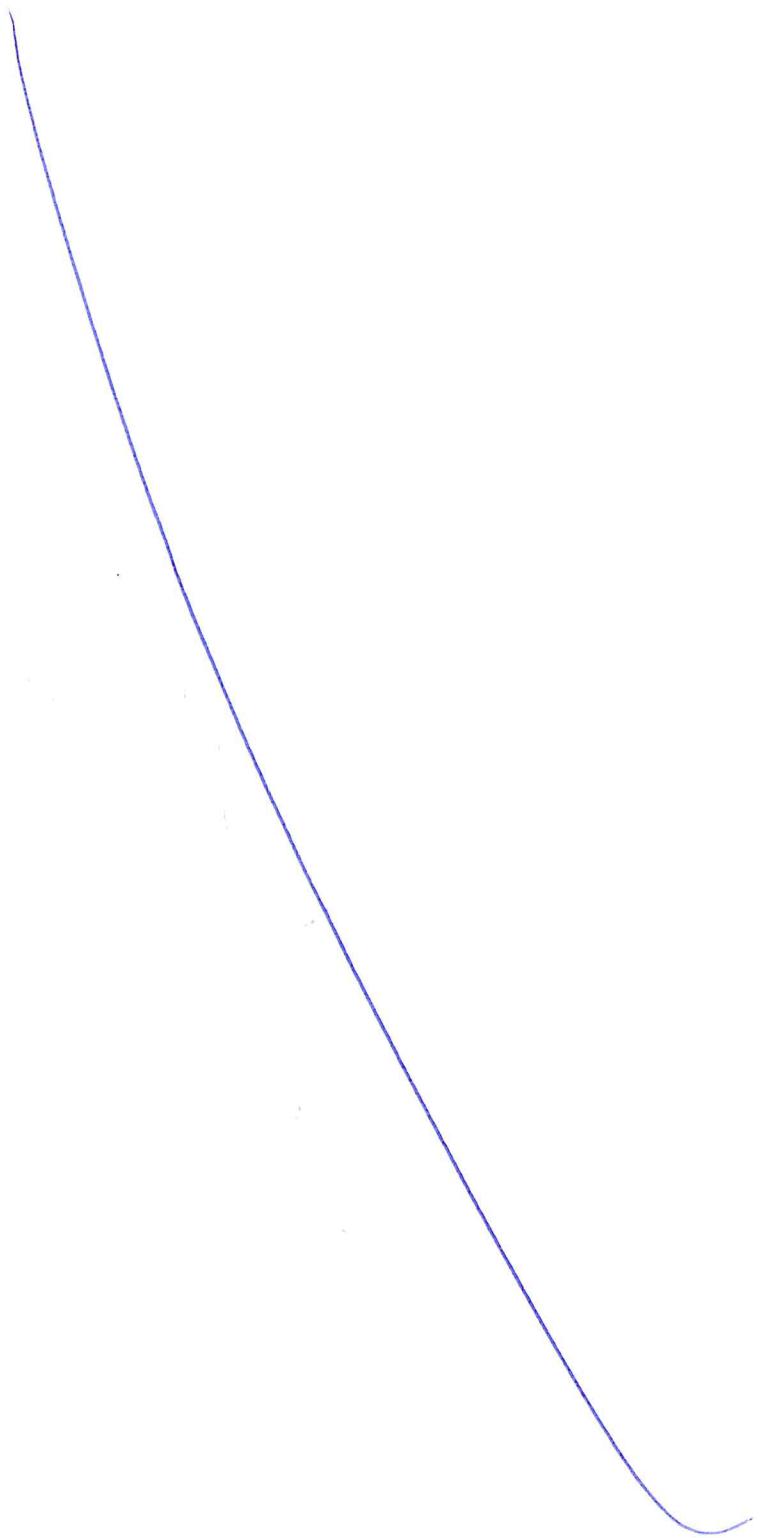




ÍNDICE

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







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 m².

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.





2. AGENTES INTERVINIENTES

2.1. PROMOTOR

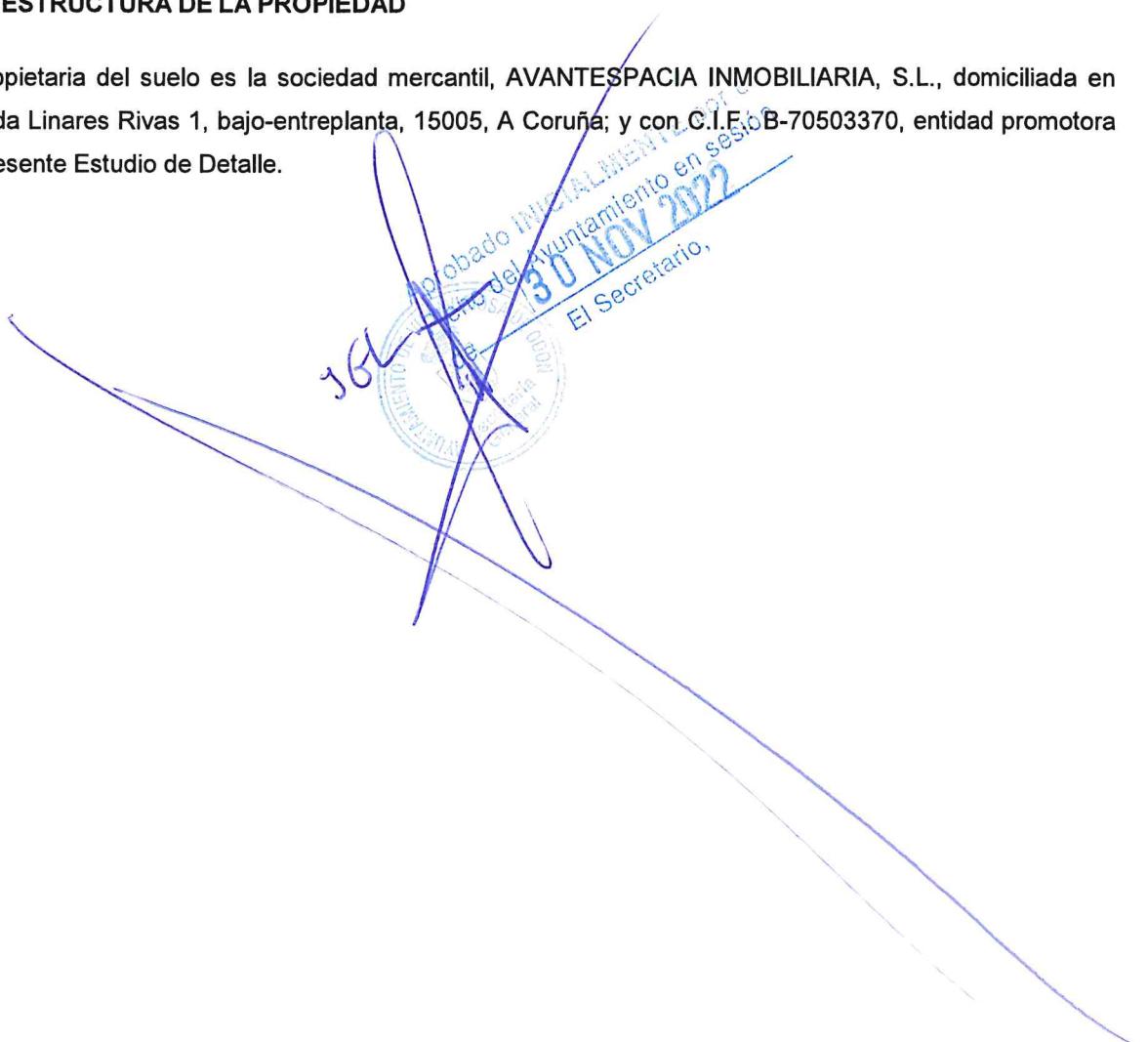
El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad mercantil, AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L., domiciliada en Avenida Linares Rivas 1, bajo-entreplanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503370, actuando en nombre y representación de esta sociedad D. Santiago Blasco Martín, con D.N.I.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





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.

Y61
Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
el 13.0 NOV 2022
El Secretario

4. DETERMINACIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

DETERMINACIONES ACTUALES

| DETERMINACIONES ACTUALES | |
|--------------------------|--|
| 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 ² |
| 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 ² (máxima) |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² (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 ² /vivienda (mínima) |
| SUP DE ÁREA PRIVATIVA | 250 m ² (mínima) |
| FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA | 10 m (mínima) |



fC|a

Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 13 DE 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 ² |
| 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 ² |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | ≤ 0,40 m ² /m ² |
| ALTURA A CORNISA | ≤ 7,00 m |
| ALTURA A CUMBRE | ≤ 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 ² /vivienda |
| SUP DE ÁREA PRIVATIVA | ≥ 250 m ² |
| FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA | ≥ 10 m |

5. RELACIÓN DE PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

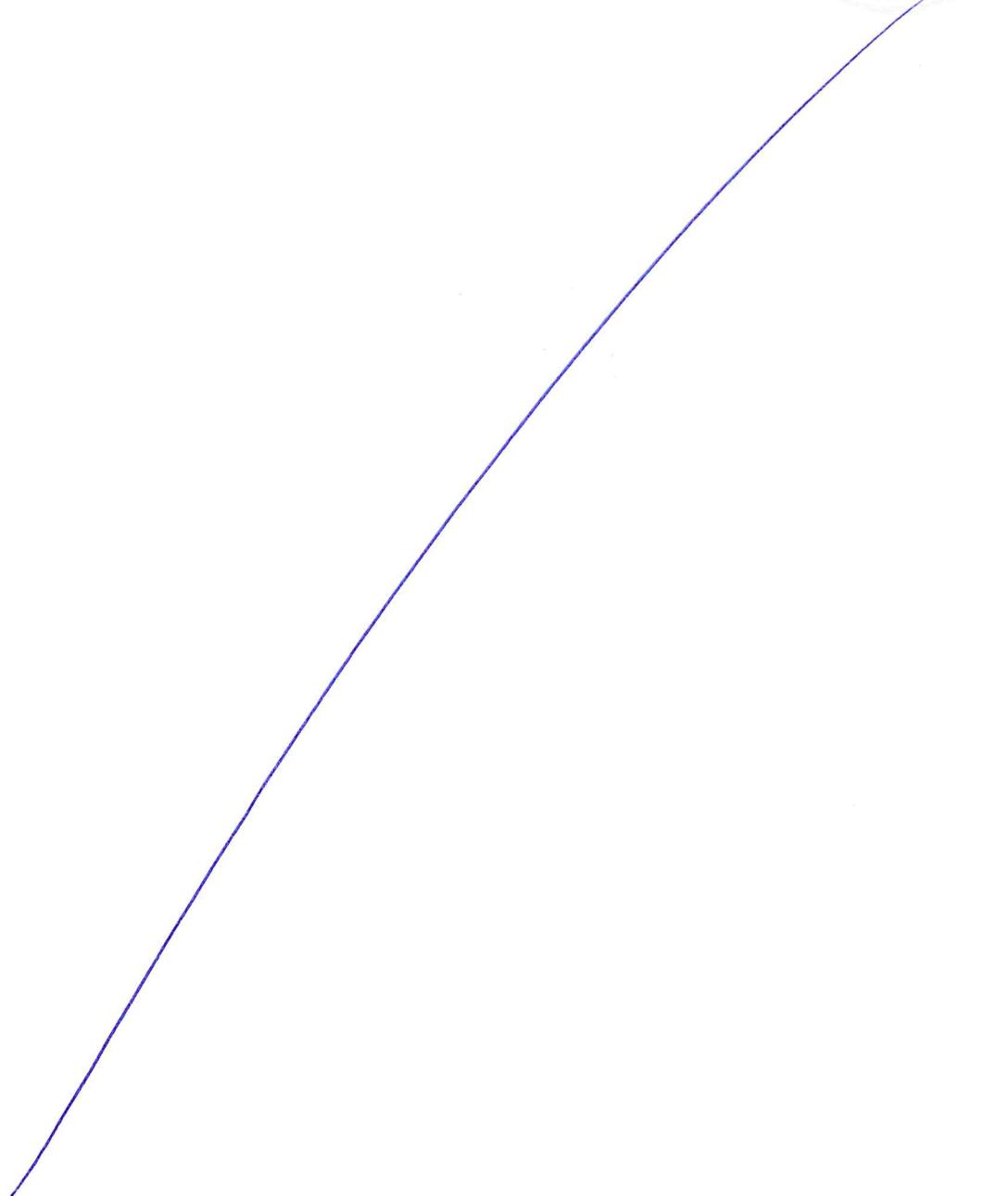
RE-01 PLANO DE SITUACIÓN



AFD Aprobado INICIALMENTE por el
Por Pleno del Colegio de Arquitectos de Madrid
de Villaviciosa de Odón, octubre de 2022
Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

AFD *AFD*
Fdo: Álvaro Fdez. Carballada

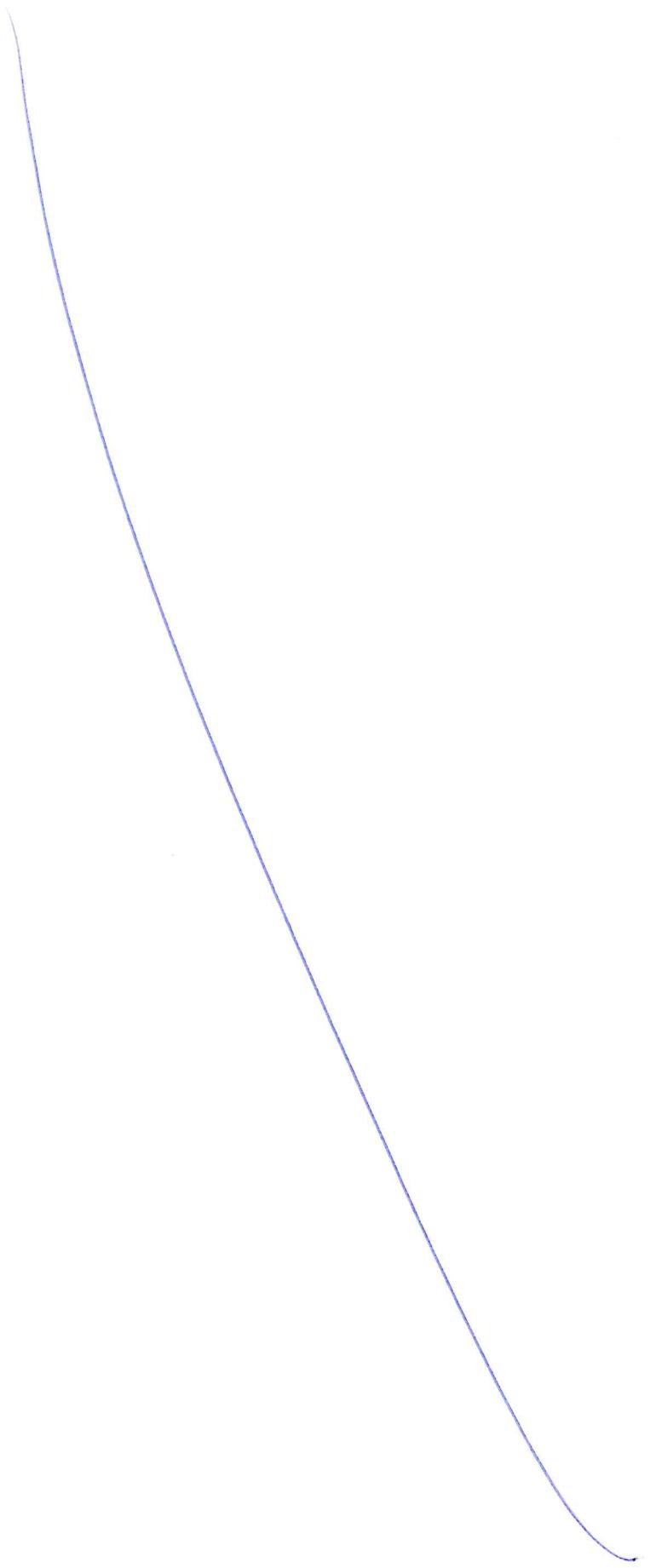
AFD
Beatriz Aneiros Filgueira

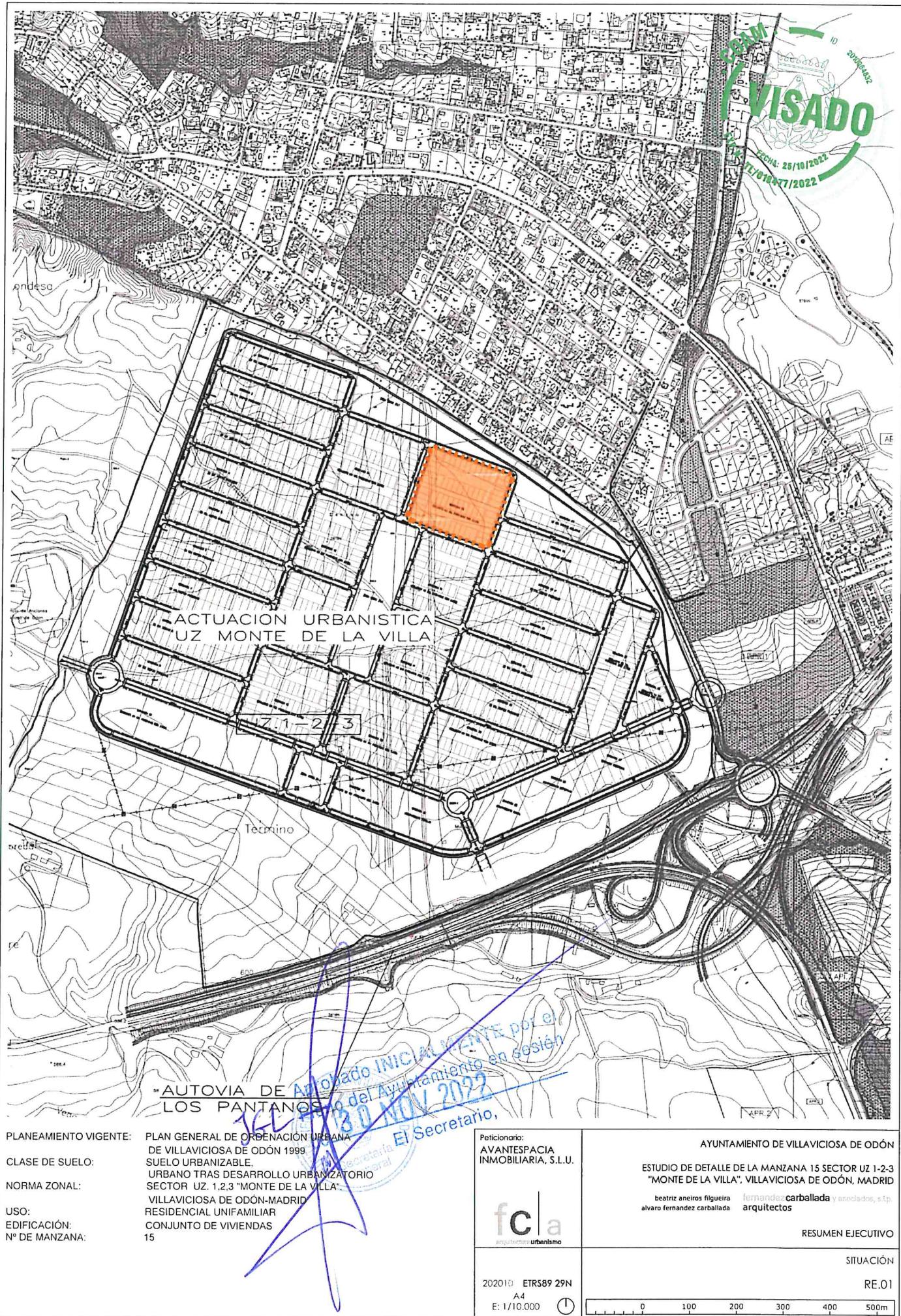


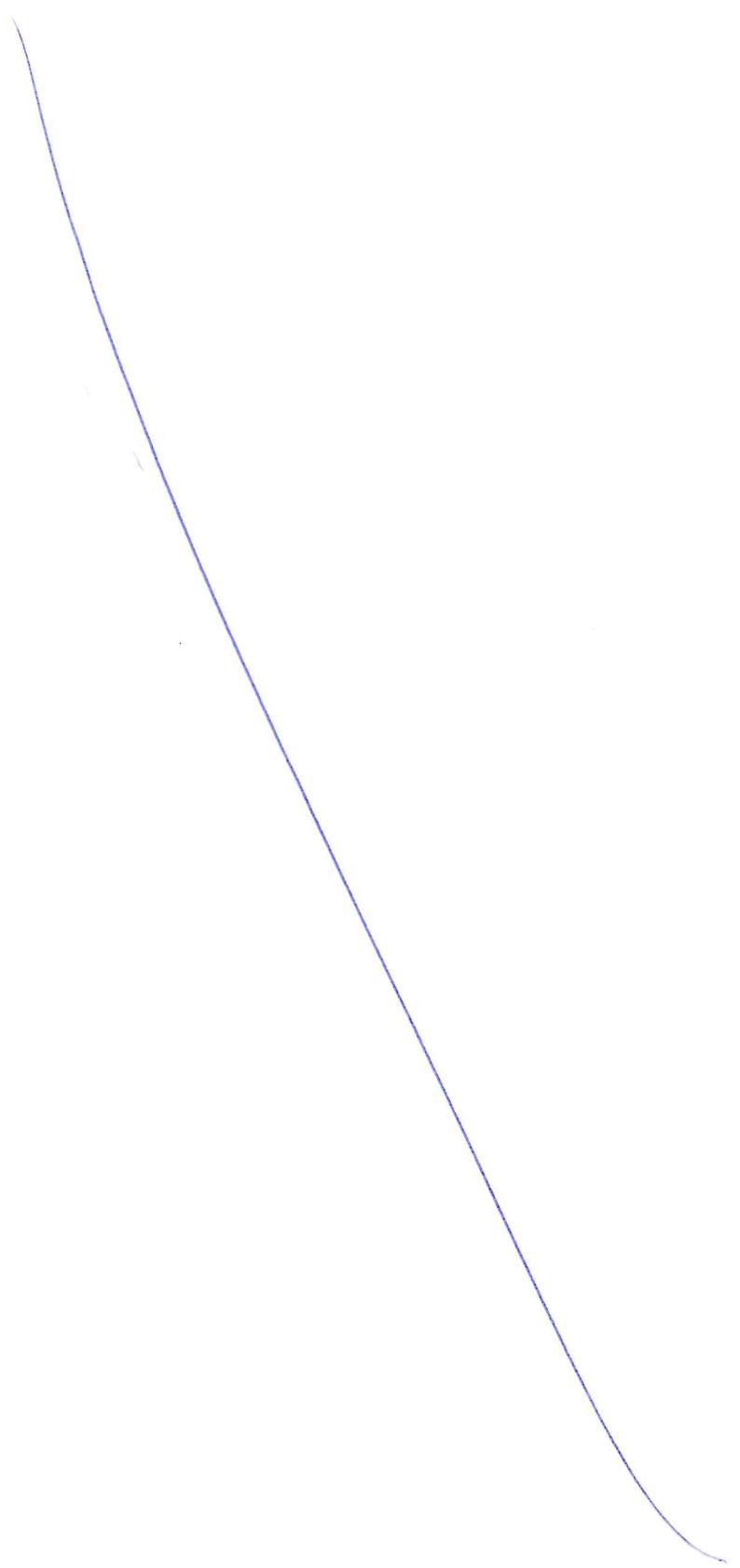
PLANO RESUMEN EJECUTIVO

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.

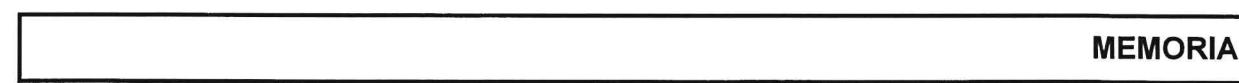
APROBACIÓN INICIAL. OCTUBRE 2022



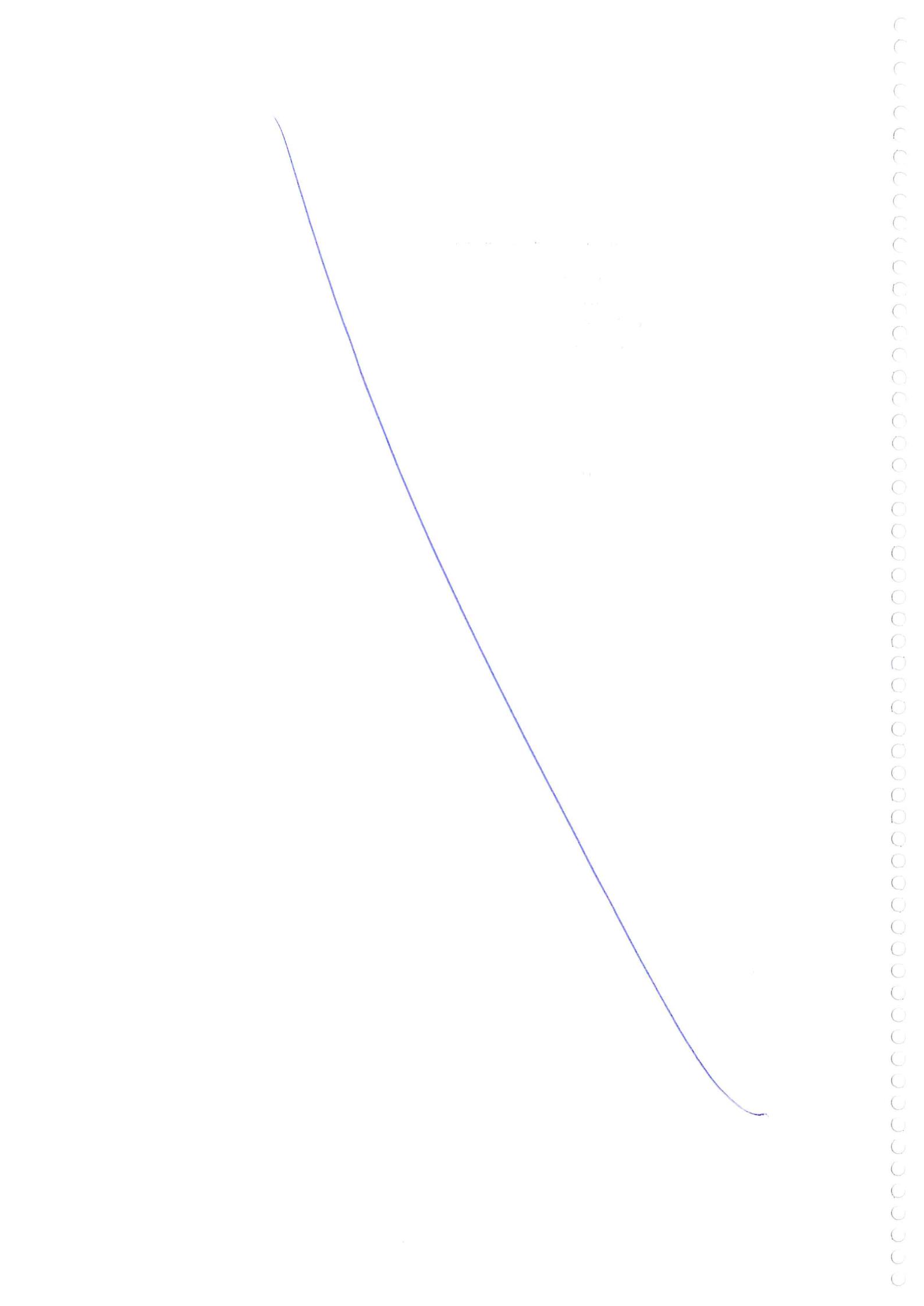




fcl a



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

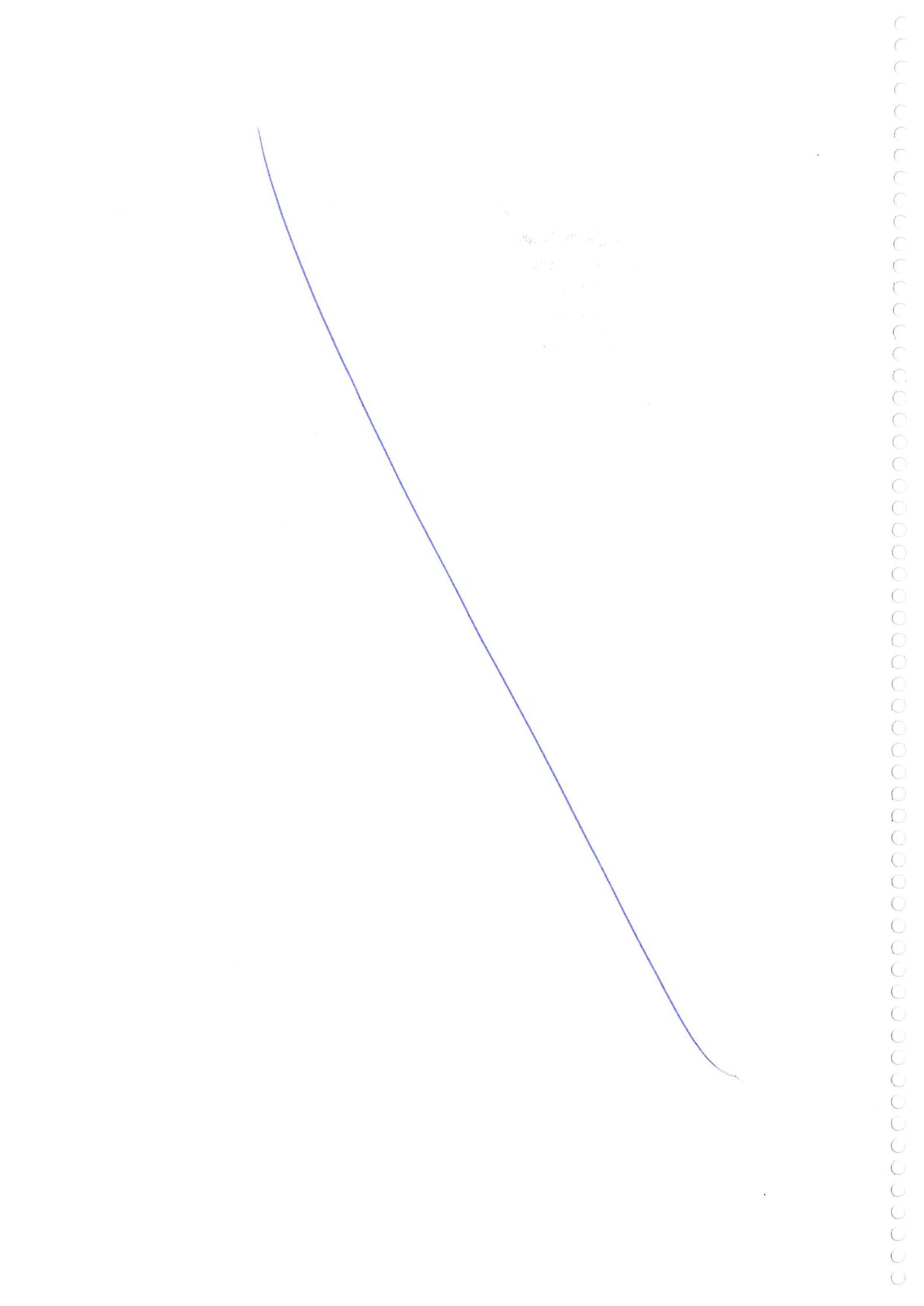
| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1.1. OBJETO | 3 |
| 1.2. PROMOTOR | 3 |
| 1.3. TECNICOS REDACTORES | 3 |
| 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 3 |
| 1.5. PLANEAMIENTO GENERAL | 3 |
| 1.6. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN | 6 |
| 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE | 7 |
| 2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE | 7 |
| 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL | 8 |
| 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 |
| 4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | 11 |
| 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA | 12 |
| 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 |

Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
13 DE NOVIEMBRE 2022
El Secretario



Este certificado es ORIGINAL y está firmado digitalmente por la autoridad del COAM. Para verificar su validez, utilice estos códigos en la siguiente dirección: <https://telematico.coam.org/Visado/validarISP>

Fecha 25/10/2022 13:12:19
Ref. documental TL/010477/2022 Expediente 200666202 Id 201006432





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-entreplanta, 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 Nº 45, 1ºB, 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-entreplanta, 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

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 conforme a la Ley de 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 | | FICHA N° 524-325 | |
| REFERENCIA | | Manzana Conjunto 15 | |
| AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO | | | |
| AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO | | | |
| 2.- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES | | | |
| ADJUDICATARIO | Nombre | Construcciones Ureta, S.A. | |
| | P.D. TÉCNICO JURÍDICO | Nombre | DNI/NIF |
| | Domicilio | Ay. Fernando III ,6-Local. | 30 EN 2006 |
| | Localidad | Villaviciosa de Odón | Provincia | Madrid |
| Teléfono | 916161195 | C. Postal | 28670 |
| E-mail | P.D. El Técnico Jurídico de Urbanismo | Firma Dig. | |
| REPRESENTANTE | Nombre | Enrique Andrés Rodríguez | |
| | Domicilio | | |
| | Localidad | | |
| 3.- A) DATOS URBANISTICOS 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 |
| OCCUPACION MAX.S/RASANTE | 40% | OCCUPACION 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 CUMBRE | 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 ² y una edificabilidad de 15.785 m ² 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 ² , 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
Ayuntamiento en sesión
del 25 de Octubre de 2022
El Secretario,

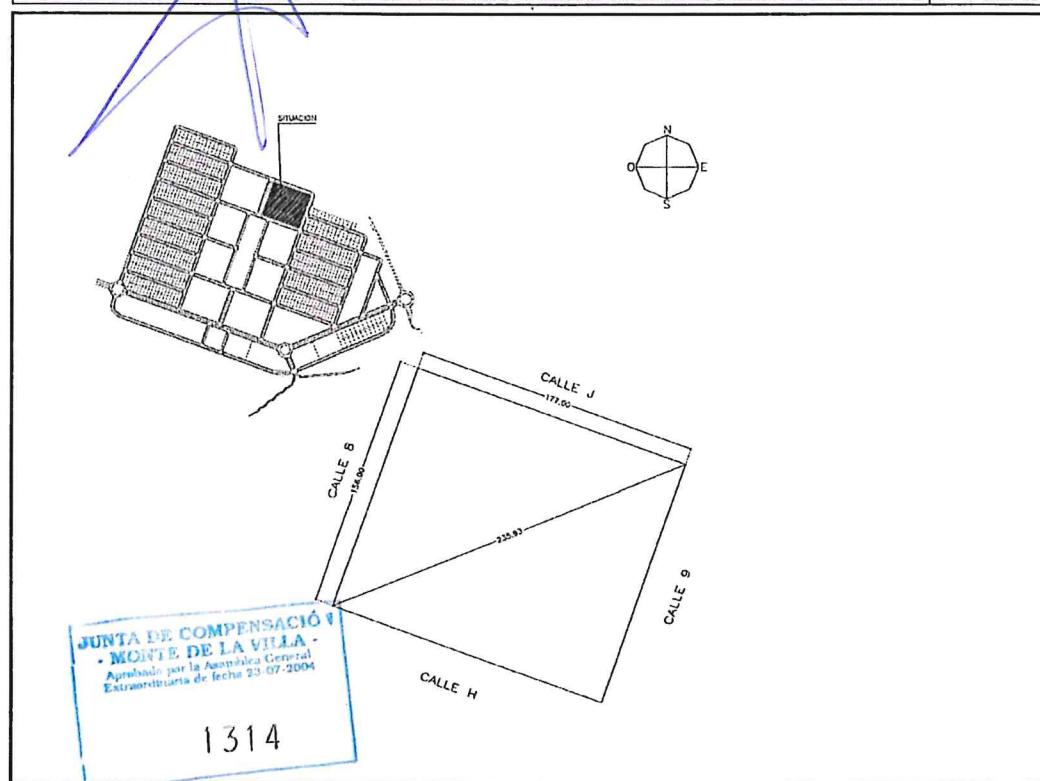
fcl a

161 Aprobado INICIALMENTE por el
Frente de Ayuntamiento en sesión
El Secretario, 20 NOV 2022



| | |
|--|---|
| INSCRIPCIÓN | Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón que se inscriba la parcela descrita como finca de resultado nuevo 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 N° 324-325



| APROBACIONES ADMINISTRATIVAS | INSCRIPCION REGISTRAL |
|--|---|
| <p>AVL-001-0001 DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de 10 OCT 2005</p> <p>Secretario General, vicio Jefe de Urbanismo</p> | <p>AVL-001-0001 DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de 30 ENR 2006</p> <p>El Secretario General, P.D. El Técnico Jefe de Urbanismo</p> <p>P.D. 19855 Folio 19855 Finc 19855 Insc o Anot 19855</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.



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 inferiores 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 m².

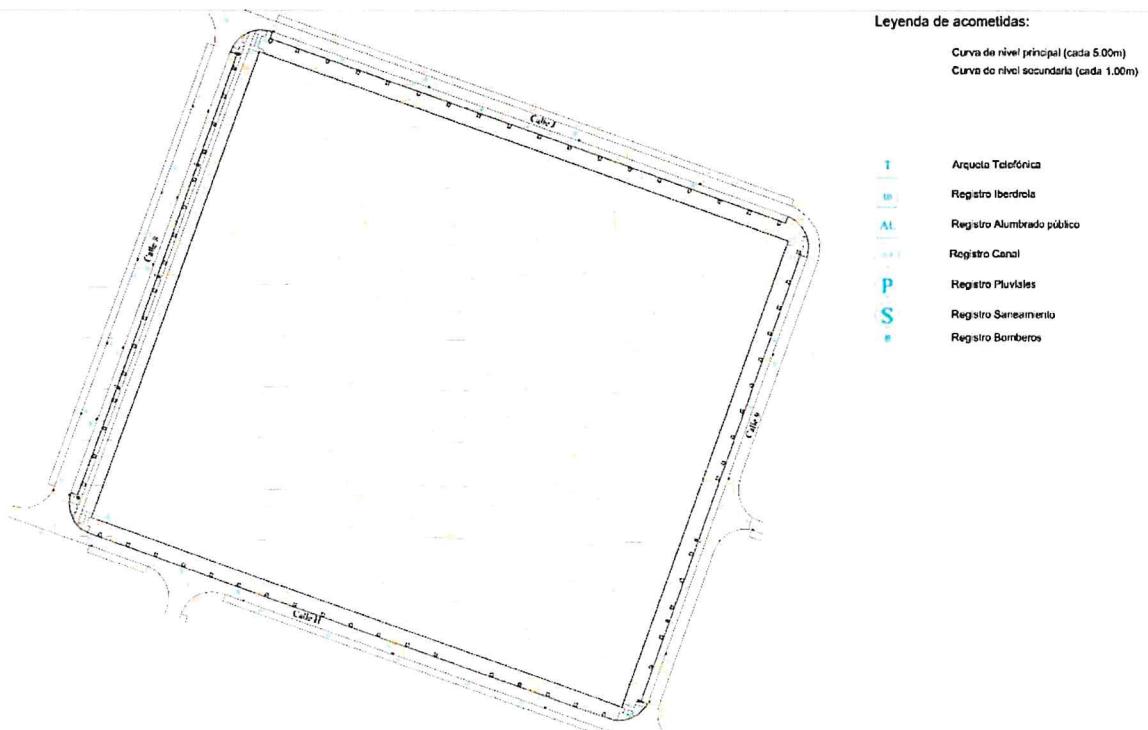
La parcela M15 tiene las siguientes características:

- 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

JGL Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
30 NOV 2022
Firma del Secretario,
Firma del Alcalde



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-entreplanta, 15005, A Coruña; y con C.I.F.: B-70503270, entidad promotora del presente Estudio de Detalle.

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



4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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

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

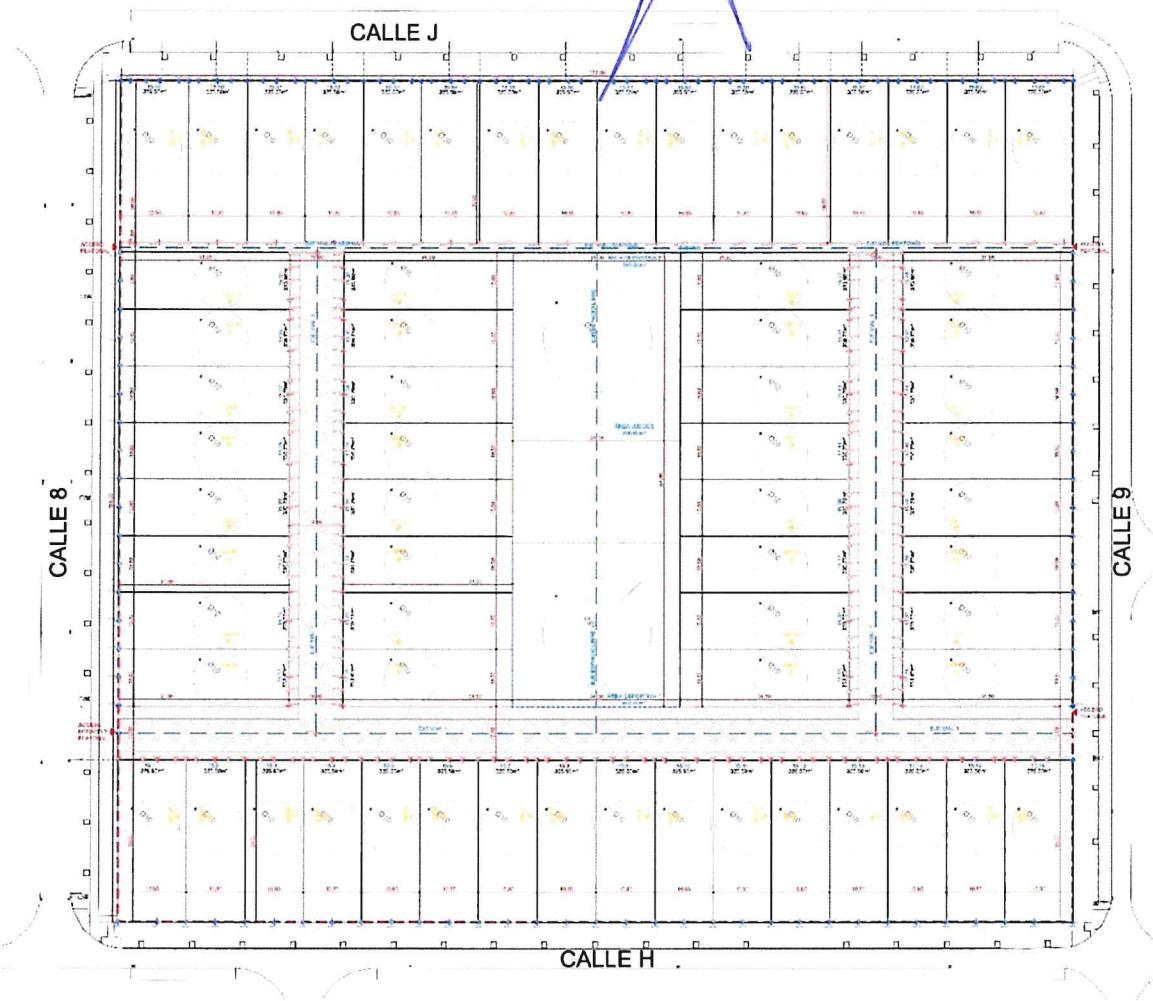
- Adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón, Madrid.
- Ordenar los volúmenes y áreas privativas según el Plan Parcial.



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 m² 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.



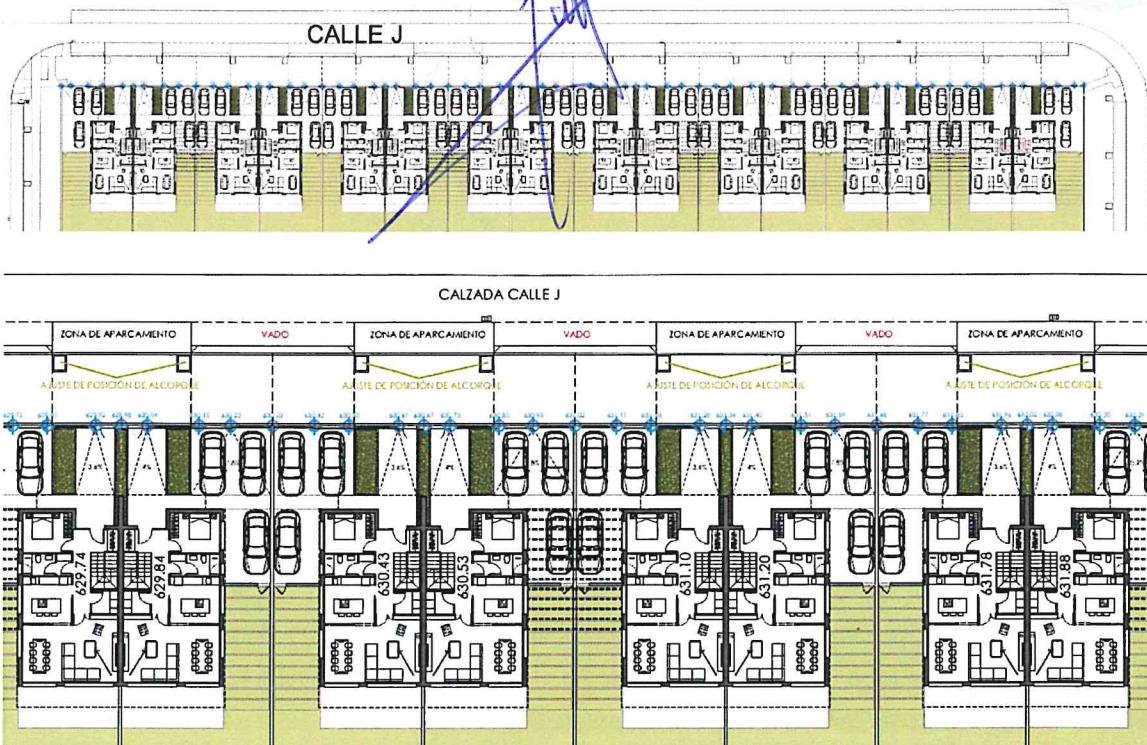
El acceso principal, tanto rodado como peatonal, se realiza desde la calle 8, en el lado oeste, desde una cota de 625.31 msnm, disponiendo de una pequeña zona destinada a pabellón de vigilancia en dicho acceso y alineado con la vía pública. Será necesario el ajuste de posición de uno de los alcorques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



361 Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
20 de NOVIEMBRE
de 2011. Secretario:

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:

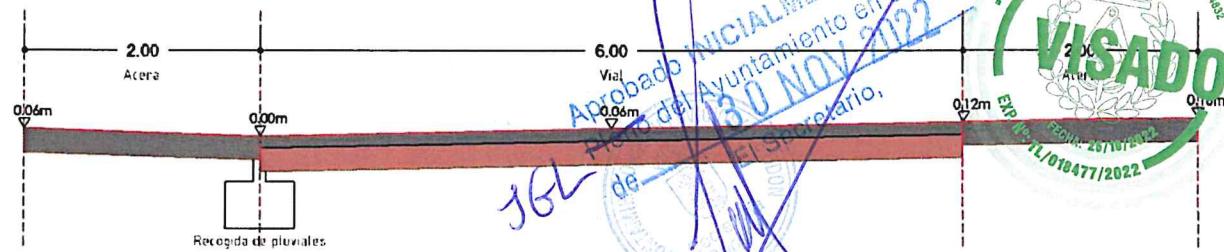


Desde el acceso principal se desarrolla el vial 1, desde el lado oeste al este, conectando las calles 8 y 9; dando acceso a todas las áreas privativas que cuentan con frente hacia este vial. El ancho de esta vía es de 10 metros, con una zona central de 6 metros para tráfico rodado y zonas laterales de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



El retranqueo perimetral de la manzana será de 5 metros a la vía pública. En el caso de las viviendas con acceso principal (lindero frontal) a viales interiores, será como mínimo de 9 metros a eje del vial, y de 8 metros a eje de vial en caso de linderos testeros.

Las zonas de uso común incluyen zonas ajardinadas, áreas deportivas, área de juegos y pabellón de uso polivalente.

En lo relativo a las edificaciones y áreas de movimiento de uso privativo, se proyecta tipología de vivienda pareada. Se respetan siempre los 5 metros de retranqueo desde fachada principal a calle pública, y 3 metros a lindero lateral. Dos plantas sobre rasante y posibilidad de una planta bajo rasante. En los linderos laterales no comunes de viviendas pareadas, mantenemos nulo el retranqueo en planta baja cuando la longitud total de fachada no supere los 40 metros de longitud. La distancia a fachadas laterales, en planta primera, será siempre igual o mayor a 6 metros de longitud.

En el caso de viviendas con frente a espacio libre interior, contarán con un retranqueo mínimo de dichas fachadas igual o superior a 8 metros con respecto a eje del espacio libre interior. Por otro lado, la fachada testero, siempre contará con una distancia mínima de 3 metros.

En bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en la normativa del plan parcial, a frente de áreas privativas, a vía pública y a límites de propiedad.

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

La altura de cornisa en ningún caso superará los 7 metros, y la altura de cumbre los 11.50 metros.

En lo relativo a zonas comunitarias, se prevén espacios dedicados a actividades deportivas con un área superior a 1000 m², además de una zona de juegos. Todos estos espacios contarán con zonas ajardinadas. Se plantea una edificación auxiliar a modo de pabellón de usos múltiples, en el centro de la zona comunitaria, que podrá ser sobre y bajo rasante, respetando los retranqueos mínimos de 3 metros a lindero lateral y una ocupación no superior al 5% como se indica en el plan parcial. Dicha edificación se proyecta en la zona central del conjunto. Además de esta construcción, se plantea un pabellón de vigilancia de acceso para uso común de control, de superficie no superior a 15 m², altura máxima 3.50 metros y alineado a vía pública.

fc | a

JGL Aprobado **INICIALMENTE** por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión

A circular green stamp with the word 'COAM' at the top and 'VISADO' in large letters at the bottom. In the center is a small illustration of a crown. Below the stamp, the date '25/10/2022' is handwritten. The stamp is partially overlapping a red stamp on the left.



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 norma 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.



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 laces de fijación 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 cumbre 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 ² | 27.612 m ² |
| OCCUPACIÓN S/RASANTE | 40% | ≤ 40% | OCCUPACIÓN B/RASANTE | 40% | ≤ 40% |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | 15.785 m ² MÁX | ≤ 15.785 m ² | EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² MÁX | ≤ 0,40 m ² /m ² |
| ALTURA A CORNISA | 7,00 m MÁX | ≤ 7,00 m | ALTURA A CUMBRE | 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 ² /VIV MÍN | ≥ 50 m ² /VIV |

5.2. CUADRO DE SUPERFICIES

Se adjunta cuadro de superficies de la manzana 15.

361
Aprobado INICIALMENTE por el
PRESIDENTE del Ayuntamiento en sesión
el 25 NOV 2022
El Secretario:



| Áreas Privativa | Superficie Mínima (m ²) | Sup. Estudio Detalle (m ²) | Áreas Privativa | Superficie Mínima (m ²) | Sup. Estudio Detalle (m ²) |
|-----------------|-------------------------------------|--|-----------------|-------------------------------------|--|
| 15.1 | 250.00 m ² | 376.50 m ² | 15.33 | 250.00 m ² | 333.90 m ² |
| 15.2 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.34 | 250.00 m ² | 333.90 m ² |
| 15.3 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.35 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.4 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.36 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.5 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.37 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.6 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.38 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.7 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.39 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.8 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.40 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.9 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.41 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.10 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.42 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.11 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.43 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.12 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.44 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.13 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.45 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.14 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.46 | 250.00 m ² | 330.75 m ² |
| 15.15 | 250.00 m ² | 325.50 m ² | 15.47 | 250.00 m ² | 333.90 m ² |
| 15.16 | 250.00 m ² | 376.50 m ² | 15.48 | 250.00 m ² | 333.90 m ² |
| 15.17 | 250.00 m ² | 333.90 m ² | 15.49 | 250.00 m ² | 376.50 m ² |
| 15.18 | 250.00 m ² | 333.90 m ² | 15.50 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.19 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.51 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.20 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.52 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.21 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.53 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.22 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.54 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.23 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.55 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.24 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.56 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.25 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.57 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.26 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.58 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.27 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.59 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.28 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.60 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.29 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.61 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.30 | 250.00 m ² | 330.75 m ² | 15.62 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.31 | 250.00 m ² | 333.90 m ² | 15.63 | 250.00 m ² | 325.50 m ² |
| 15.32 | 250.00 m ² | 333.90 m ² | 15.64 | 250.00 m ² | 376.50 m ² |

| Zonas Comunes | Superficie Mínima (m ²) | Sup. Estudio Detalle (m ²) |
|---------------|-------------------------------------|--|
| 15.D | 1000 m ² | 1909.60 m ² |
| 15.J | - | 700.60 m ² |
| 15.V | - | 3772.35 m ² |
| Total zz.cc. | 50 m ² /vivienda | 99.70 m ² /vivienda |
| | 3200 m ² (Min) | 6382.55 m ² |

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 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 ² | |
| 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 ² (máxima) | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | 0,40 m ² /m ² (máxima) | |
| ALTURA A CORNISA | 7,00 m (máxima) | |
| ALTURA A CUMBRE | 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 ² /vivienda (mínima) | |
| SUP DE ÁREA PRIVATIVA | 250 m ² (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 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 ² | |
| DIMENSIONES | 177 m x 156 m (forma rectangular) | |
| Nº VIVIENDAS | 64 | |
| OCCUPACIÓN S/RASANTE | ≤ 40% | |
| OCCUPACIÓN B/RASANTE | ≤ 40% | |
| EDIFICABILIDAD S/RASANTE | ≤ 15.785 m ² | |
| EDIFICABILIDAD B/RASANTE | ≤ 0,40 m ² /m ² | |
| 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 ² /vivienda | |
| SUP DE ÁREA PRIVATIVA | ≥ 250 m ² | |
| FRENTE DE ÁREA PRIVATIVA | ≥ 10 m | |

362 de Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 30 NOV 2022
Aprobado INICIALMENTE por el
en sesión
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 anclajes señalados en el artículo 11, que podrá poseer una compactación mayor del 90 por 100 procto modificado.

No presentará cejas, resalte, 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. Ramps

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.



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 FRENTA 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 R_d

- 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



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 45º.

- 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* ≥ 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 tabicas y éstas serán verticales o inclinadas formando un ángulo que no exceda de 15° 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 ± 1 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 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 excede 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 excede 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 eje 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 m² cuando sea de uso manual, así como las motorizadas que además tengan una anchura que no 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.

fC|a

361 Aprobado INICIALMENTE por el
ESTUDIO del Ayuntamiento en sesión
25/10/2022



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 percibirlos. Asimismo, las puertas o elementos fijos se han diseñado con altura superior a la requerida para su cumplimiento.

SUA-3 SEGURIDAD FRENT 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 FRENT 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 refugio, 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 m², 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 CARÁCTER/STICAS 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 esté 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.

ILLUMINACIÓN 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:

961 Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión
área de color de seguridad de la señal debe ser amarilla; de 14 DE JULIO DE 2022
stantes: *de la JUNTA DEL Secretario,*



- a) La luminancia de cualquier área de color de seguridad de la señal debe ser al menos de 2 cd/m² en todas las direcciones de visión importantes;

b) 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;

c) La relación entre la luminancia L_{blanca} y la luminancia L_{color} >10, no será menor que 5:1 ni mayor que 15:1.

d) 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 FRENT AL RIESGO DE AHOGAMIENTO

SUA-6.1 PISC/NAS

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 rejas 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 resbaladididad, 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 m² 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 ACCESIBLESViviendas accesibles

El presente estudio de detalle no prevé ninguna vivienda accesible. *JGL Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión 25/10/2022*

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 señalizarán 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 señalizarán mediante SIA, complementado, en su caso, con flecha direccional.
- Los servicios higiénicos de uso general se señalizarán 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 ± 1 mm. en interiores y 5 ± 1 mm. en exteriores. Las exigidas en el apartado 4.2.3 de la sección SUA 1 para





señalar 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 señalizar el itinerario a ciegos y en la 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
pueblo del Ayuntamiento en sesión
de 31/10/2022
El Secretario,

JG

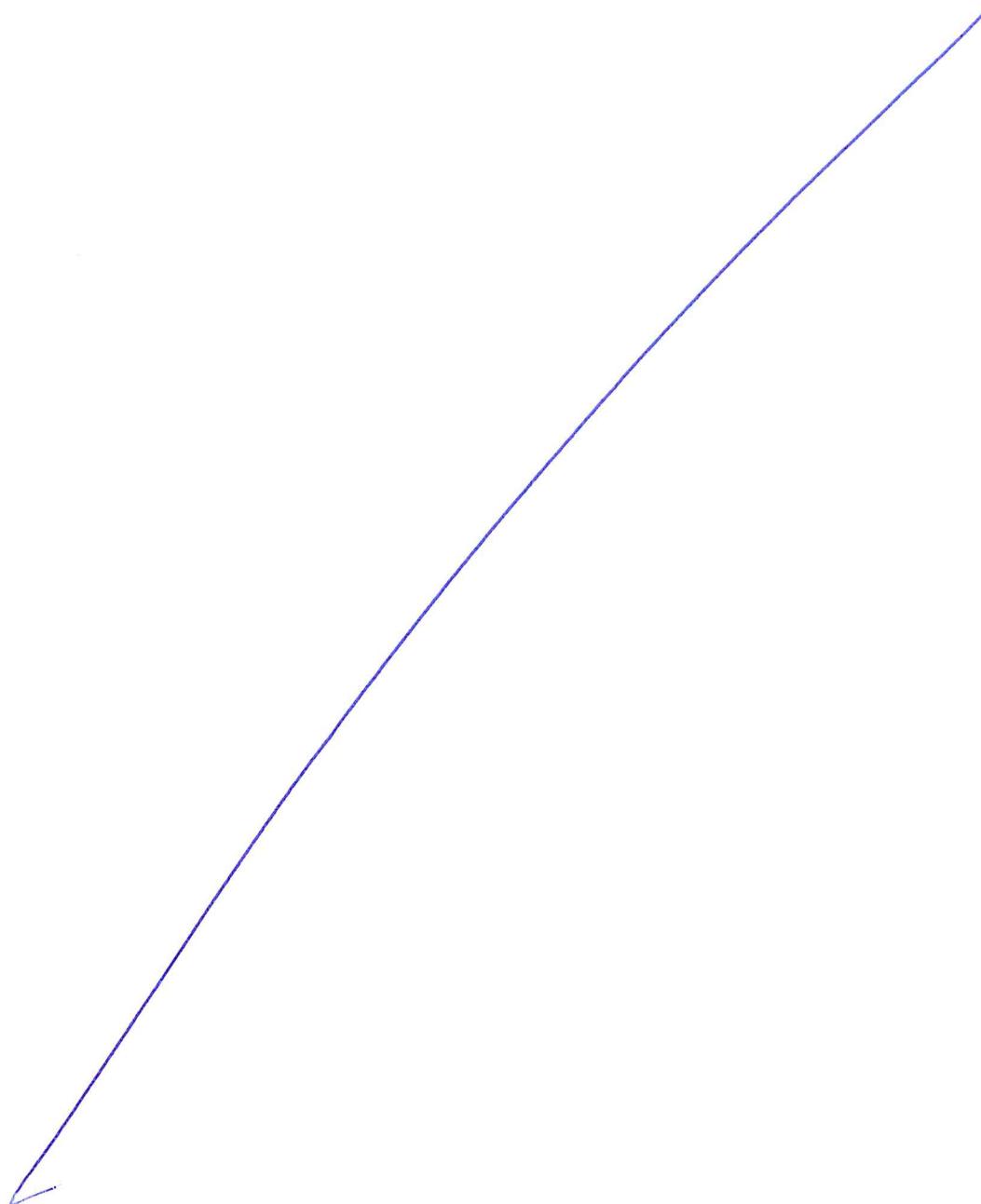
Villaviciosa de Odón, octubre de 2022

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

Fdo: Álvaro Fdez. Carballada

Beatriz Aneiros Filgueira

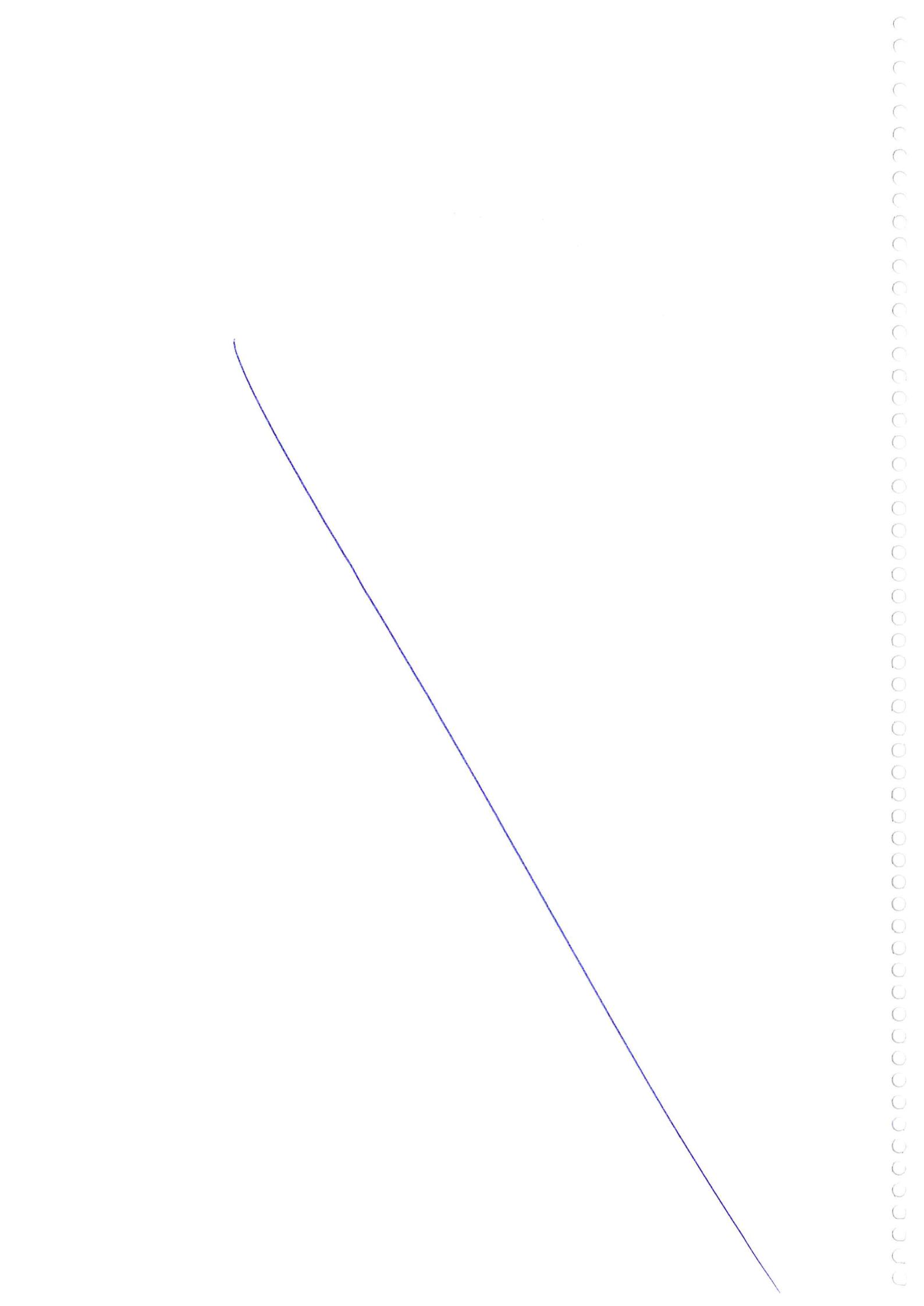
fcl a



PLANOS

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





PLANOS

| | | | |
|---------|--|-------|--|
| ED.01 | SITUACIÓN | ..... | Aprobado INICIALMENTE por el Ayuntamiento en sesión |
| 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 |

