

Título:	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-26-1 URBANIZACIÓN MONTE DE LA VILLA
----------------	--

Situación:	PARCELA M-26-1 URBANIZACIÓN MONTE DE LA VILLA
Localidad:	VILLAVICIOSA DE ODÓN
Provincia:	MADRID

PROMOTOR:	INMO GESTIÓN INDEX S.L.
------------------	--------------------------------

ARQUITECTO:	IGNACIO BAYONA BAQUEDANO
--------------------	---------------------------------

 Aprobado INICIALMENTE por el Presidente de la Junta de de 22 NOV 2023 Secretario,	
--	--

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

Título:	MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE PARCELA M-26-1 URBANIZACIÓN MONTE DE LA VILLA
----------------	--

Situación:	PARCELA M-26-1 URBANIZACIÓN MONTE DE LA VILLA
Localidad:	VILLAVICIOSA DE ODÓN
Provincia:	MADRID

PROMOTOR:	INMO GESTIÓN INDEX S.L.
------------------	--------------------------------

ARQUITECTO:	IGNACIO BAYONA BAQUEDANO
--------------------	---------------------------------

--

1	MEMORIA
----------	----------------

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
R-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

1.- ANTECEDENTES

La manzana 26 del Monte de la Villa tiene una forma trapezoidal, con su base más larga situada

sensiblemente en la orientación norte (Calle D).

Su superficie es la siguiente, distinguiendo cada una de las parcelas registrales:

Submanzana	Superficie	Nº viviendas	Ref. catastral
26.1	8.226,32 m2	19	1390203VK2619S0001KT
26.2	7.359,98 m2	17	1390201VK2619S0001MT
26.3	12.987,19 m2	30	1390202VK2619S0001OT
MANZANA 26	28.573,49 m2	66	

La parcela objeto del presente proyecto, y para la que se solicita una modificación del estudio de detalle, es la 26.1.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

La presente modificación no cambia ningún parámetro urbanístico ya aprobado, únicamente tiene por objeto la definición geométrica de las parcelas privativas, así como la definición geométrica de la parcela común.

También se definen los niveles de las viviendas, su situación, los retranqueos y las alineaciones.

Parámetros urbanísticos que no se modifican.

Subparcela	Superficie	Edificabilidad	Ocupación (40%)	Nº viviendas
26.1	8.226,32 m2	4.702,50	3.290,53	19
26.2	7.359,98m2	4.207,50	2.943,99	17
26.3	12.987,19 m2	7.425,00	5.194,88	30
MANZANA 26	28.573,49 m2	16.335,00	11.429,40	66

2.- AUTOR DEL ENCARGO

NOMBRE EMPRESA:	INMO GESTIÓN INDEX S.L
DIRECCIÓN:	C/ Marqués de Urquijo 41, 1º 28008 MADRID (Madrid)
CIF:	B-88134382

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28028 Madrid

3.- ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO

NOMBRE:	IGNACIO BAYONA BAQUEDANO
NUM. DE COLEGIADO:	Colegiado número 14.073 del COAM
DIRECCIÓN:	Avenida Monte Gancedo, 1 28223 POZUELO DE ALARCÓN-MADRID
TELEFONO / FAX	Tf. 91 351 75 72 / fax. 91 351 75 72
e-mail / página web	ignacio@bayona.es / www.bayona.es

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente Modificación del Estudio de Detalle es definir y delimitar la ordenación en referencia a las alineaciones, rasantes y volúmenes, de las siguientes parcelas:

- M-26-1

No se modifica la ordenación ni las determinaciones definidas en el estudio de detalle anterior referentes a las parcelas:

- M-26-2
- M-26-3

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle viene a dar cumplimiento a lo establecido por el Plan General de Villaviciosa de Odón, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 15 de julio de 1999, publicándose en el DOCM el día 4 de septiembre de 1999, si bien aplazaron distintas aprobaciones resueltas por sucesivos Acuerdos del Consejo de Gobierno con fechas 2 de marzo del 2000, 21 de noviembre de 2001 y 16 de octubre de 2003.

Además, el correspondiente Parcial de Ordenación del Sector Uz.1-2-3 "Monte de la Villa", que fue aprobado definitivamente el día 28 de noviembre de 2003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2003.

Es de aplicación la Ordenanza Conjuntos de Viviendas del Plan Parcial, con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de Abril de 2018, publicado en el BOCM de fecha 6 de junio de 2018.

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

El PGOU establece en el capítulo 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO, en su artículo 5.8, apartado A, que las manzanas de Conjunto de Viviendas deben desarrollarse mediante Estudio de Detalle.

Se define el estudio de Detalle como instrumento de configuración y definición detallada de los últimos extremos del planteamiento situándose entre los planos de ordenación que contienen determinaciones de nivel de Plan Parcial y las licencias de edificación, siendo reguladas según los artículos 53 y 54 del texto de la citada Ley y las concordantes del Reglamento del Planeamiento, según los cuales los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

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

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes proindiviso. ✓

Los Estudios de Detalle determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías, con una superficie mínima de 3.000 m². Se fija la condición especial de que la parcela mínima a privatizar será de 250 m², disponiéndose de la superficie restante para formar el espacio común proindiviso.

El Plan Parcial fija esa unidad mínima en 6.000 m², condición que cumplen todas las manzanas del sector.

Bajo estas premisas se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle de la manzana M26-1 del sector Uz.1-2-3 "Monte de la Villa", terrenos afectados por los correspondientes P.G.O.U. de Villaviciosa de Odón y por el Plan Parcial del mismo nombre, al objeto de armonizar el desarrollo edificatorio y la ordenación volumétrica de las edificaciones que la conformarán y de sus espacios libres resultantes.

El Plan Parcial fija las siguientes condiciones:

Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón
en sesión de 22 de Noviembre de 2023
El Secretario General

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA
Parcela privativa mínima	250 m ²
Frente mínimo de parcela privativa	10 m
Anchura mínima de espacio al que da frente la parcela	10 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m
Retranqueo a calle pública	5 m
Retranqueo a calle privada	3 m
Distancia mínima de fachada principal a eje de espacio al que da frente	9 m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3 m
Distancia mínima de fachada lateral y testero a eje de espacio al que da frente	8 m
Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente	No necesaria
Retranqueo en lindero común	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta baja	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta primera	3 m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6 m
Máxima longitud de fachada sin retranqueos	40 m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%
Altura máxima a cornisa	7 m
Altura máxima a cumbrera	11,50 m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75 m
Plazas de aparcamiento por vivienda	3
Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes	1.000 m ²
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m ²
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m ²

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
 B-98134382
 C/. Limonero, 22
 28020 Madrid

6.- PROPUESTA

Se propone modificar la reordenación la parcela:

- M-26-1

Reordenando las alineaciones interiores, que permitan racionalizar las tipologías edificatorias y ordenar la volumetría de la manzana de una manera más clara.

Para ello se plantea una ordenación consistente en una zona común central de forma rectangular, rodeada en todos sus lados por las viviendas, a las cuales se accede desde las calles colindantes y desde la calle interior de la parcela.

Se modifica el área de movimiento definido en el estudio de detalle original, así como las rasantes y niveles.

7.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL Y CUMPLIMIENTO DEL MISMO

Las determinaciones del Plan General y Plan Parcial que condicionan la presente modificación del Estudio de Detalle son las siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROPUESTA
Parcela privativa mínima	250 m2	305,22 m2
Frente mínimo de parcela privativa	10 m	10,84 m
Diámetro inscrito mínimo	10 m	11,85 m
Retranqueo a calle pública	5 m	5 m
Retranqueo a calle privada	3 m	3 m
Retranqueo a lindero lateral y testero con otras parcelas privativas o espacio común	3 m	3 m
Distancia mínima de fachada lateral a eje de camino de servicio <8m al que da frente	No necesaria	No necesaria

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88184382
C/. Limonero, 22
28020-Madrid

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROPUESTA
Retranqueo en lindero común	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta baja	Nulo	Nulo
Retranqueo al otro lindero en planta primera	3 m	3 m
Distancia mínima de edificaciones en planta primera	6 m	6 m
Máxima longitud de fachada sin retranqueos	40 m	40 m
Ocupación sobre y bajo rasante	40%	40%
Altura máxima a cornisa	7 m	7 m
Altura máxima a cumbrera	11,50 m	11,50 m
Altura libre máxima de plantas bajo rasante	2,75 m	2,75 m
Plazas de aparcamiento por vivienda	3	3
Espacio dedicado a zonas deportiva en zonas comunes	1.000 m2	1.002,55 m2
Diámetro inscrito mínimo de zonas deportivas	20 m	20 m
Superficie mínima de zonas comunes por vivienda	50 m2	64,82 m2
Superficie mínima de zonas comunes	1.200 m2	1.231,56 m2

Se respetan edificabilidad y ocupación.

Aprobado INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22 NOV 2020

JGL

SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO URBANO

Secretaría General

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.

B-88134382

C/. Limonero, 22

28020 Madrid

1. Uso y tipología dominante.

La ordenanza que afecta a la parcela M26-1 es RU-05 Grado 3 (Residencial Unifamiliar Intensiva). El uso al que se destina la parcela es el de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, cumpliendo con lo especificado.

2. Área de movimiento

Es el área dentro de la que puede situarse la edificación o espacio en planta baja vinculado a vivienda.

El área de movimiento de la parcela M-26-1 se define en los planos de esta modificación.

En la presente modificación del estudio de detalle los espacios libres privativos se destinarán a lo aceptado por el planeamiento.

3. Alineaciones y retranqueos

Para la parcela M26-1 los retranqueos a calle pública serán de 5,00 metros como mínimo. Los retranqueos a linderos, testero y calle privada serán de 3,00 metros como mínimo.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento.

4. Edificabilidades y Ocupación máxima

El índice de edificabilidad para la parcela M-26-1 será 4.702,50 m²

La ocupación máxima permitida será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo, y hasta 3.290,53 m².

5. Altura máxima

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas (B+1) y 7,00 m respectivamente, midiendo ambos valores desde la cota de rasante de las aceras en el punto medio de la fachada. Máxima altura a cumbrera 11,50 m.

La altura libre de pisos mínima en las piezas habitables de uso residencial será de 2,50 m.

6. Número máximo de viviendas

Se limita el número de viviendas en 19 viviendas.

INMO GESTIÓN INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

Aprobado INICIALMENTE por el
pleno del Ayuntamiento en sesión
de 22 NOV 2023
de 22 NOV 2023
El Secretario,

8.- CUADRO DE SUPERFICIES

Aprobado INICIALMENTE por el
Pleno del Ayuntamiento en sesión
de 29 NOV 2023
El secretario,

Par.	Subparcela	Superficie	Edificab. Max	Ocupac. Max	Uso	Nº máx. viv.
M26-1	M26-1-1	316,38	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-2	317,99	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-3	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-4	321,31	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-5	351,06	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-6	305,22	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-7	305,22	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-8	305,22	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-9	305,22	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-10	308,34	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-11	321,31	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-12	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-13	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-14	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-15	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-16	318,00	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-17	488,60	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-18	426,69	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-1-19	429,95	247,50	40%	RU-Residencial unifamiliar	1
	M26-ZC	1231,56	247,50	40%	Espacio libre privado	0
	M26-CI	584,25	247,50	40%	Calle interna privada	0
TOTAL		8.226,32 m2	4.702,50 m2	40%		19

INMO GESTION INDEX, S.L.
B-88134382
C/. Limonero, 22
28020 Madrid

9. - CONCLUSIÓN

Con la lectura de esta memoria, así como la inspección de los documentos adjuntos a la misma, puede formarse una idea clara de la modificación del estudio de detalle presentada.

Esperando de la autoridad municipal, la oportuna aprobación.

Estando el arquitecto redactor del proyecto a su disposición para resolver cualquier duda o aclaración. En el teléfono 91 351 75 72 / 617 335 825

Madrid a Octubre del 2023

El Arquitecto:



IGNACIO BAYONA

El Promotor:



INMO GESTIÓN INDEX S.L