

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA  
28 MAYO 2019

### ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12

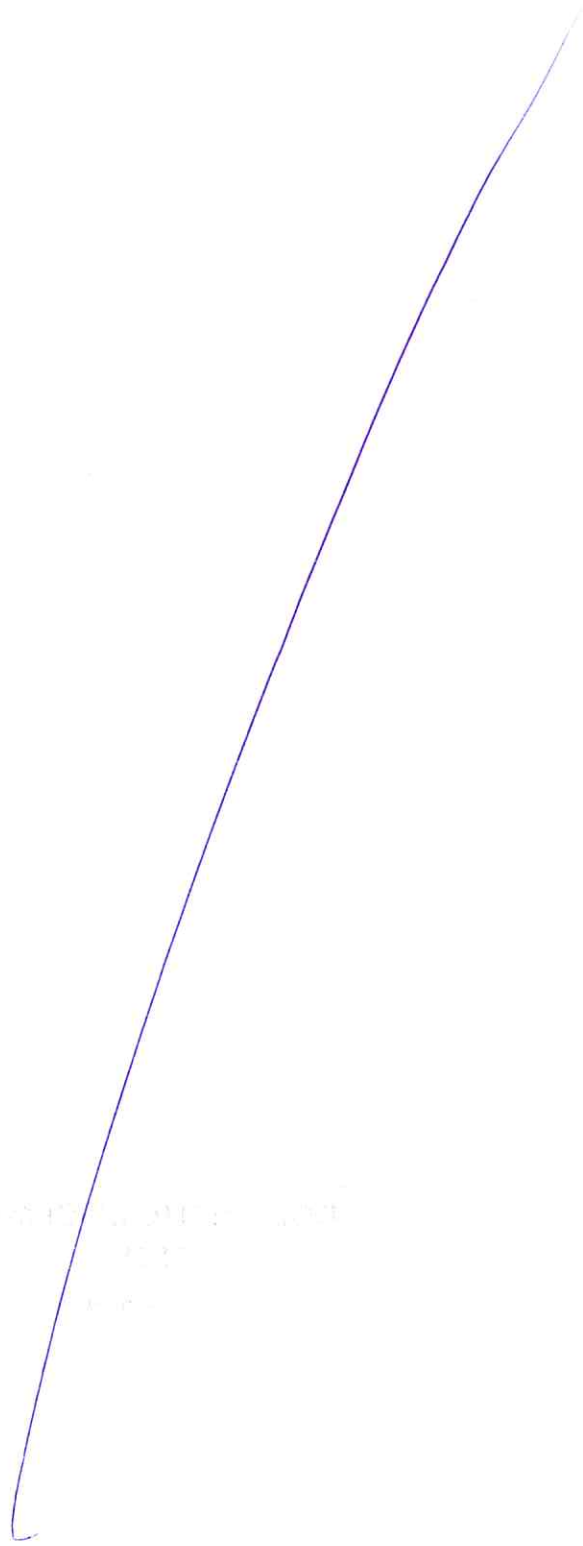
SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA"  
VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

*Imbachuente*

Aprobado Junta de Gobierno Local

28 AGO. 2019

El Secretario



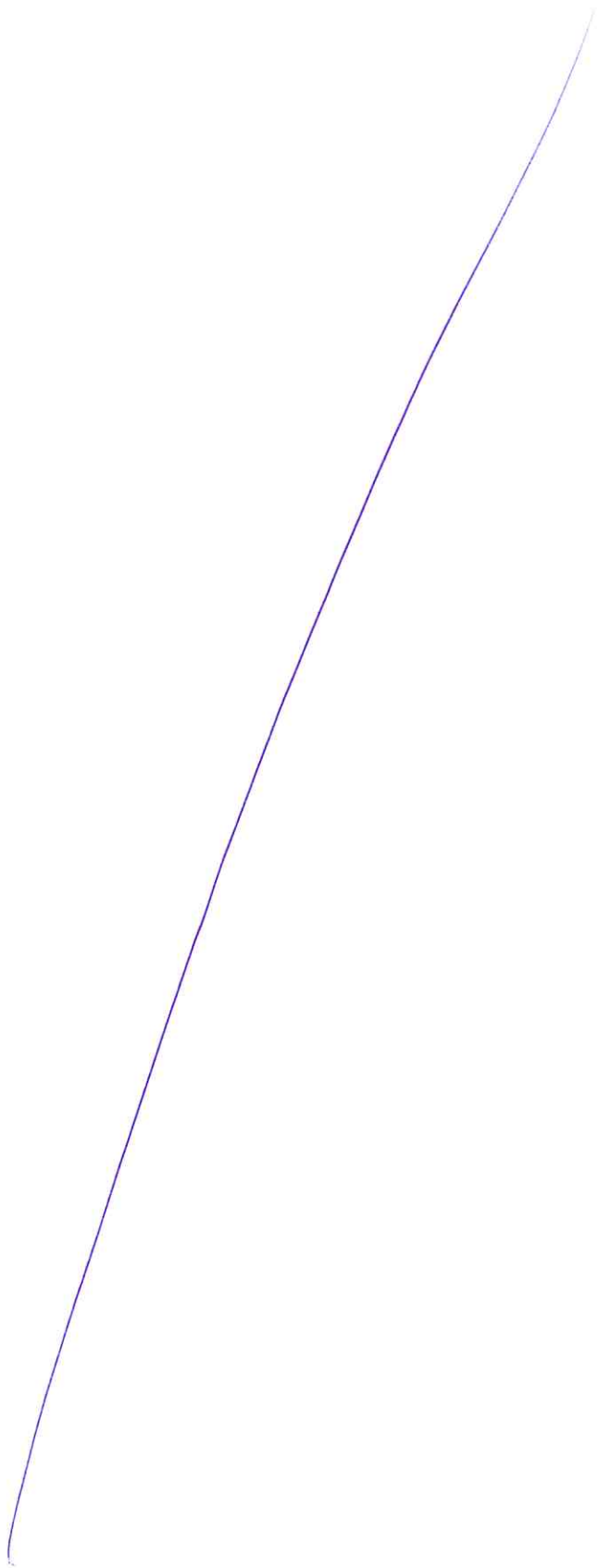
Handwritten text, possibly a signature or name, located below the curve.

Handwritten text in a rectangular box at the bottom right of the page.

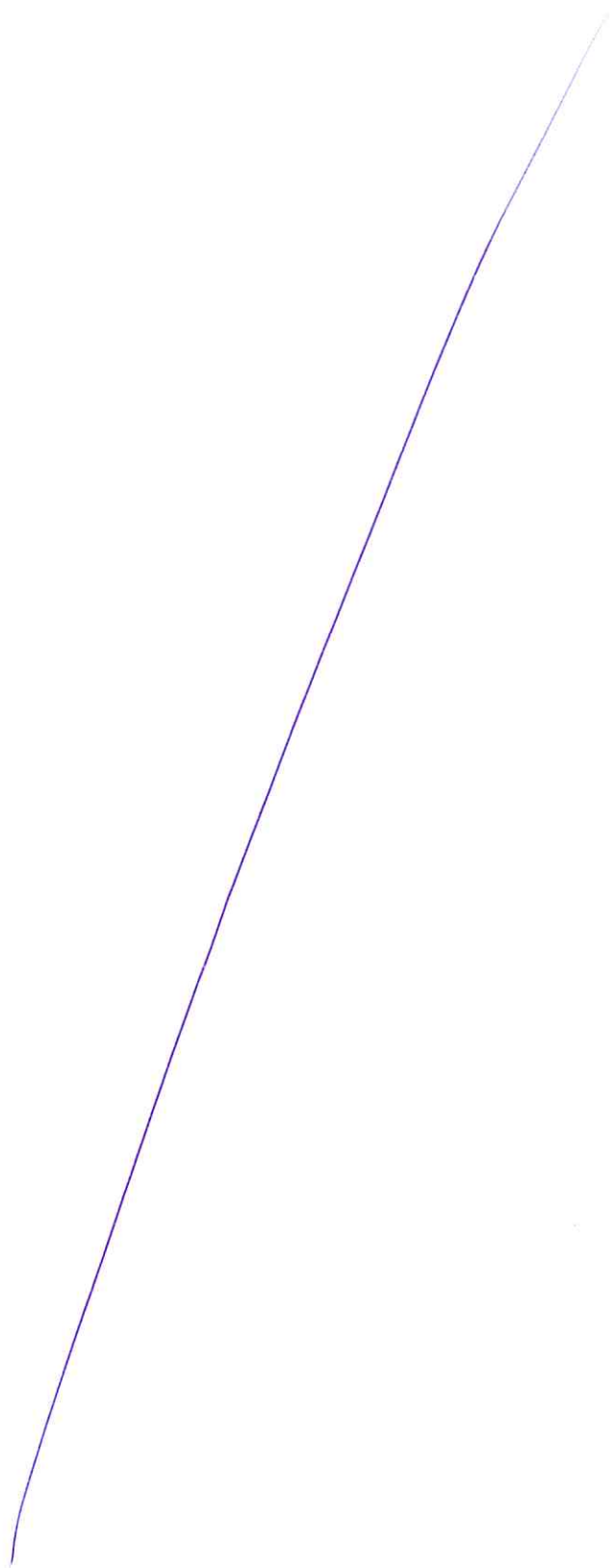
## Memoria

### ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 12

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



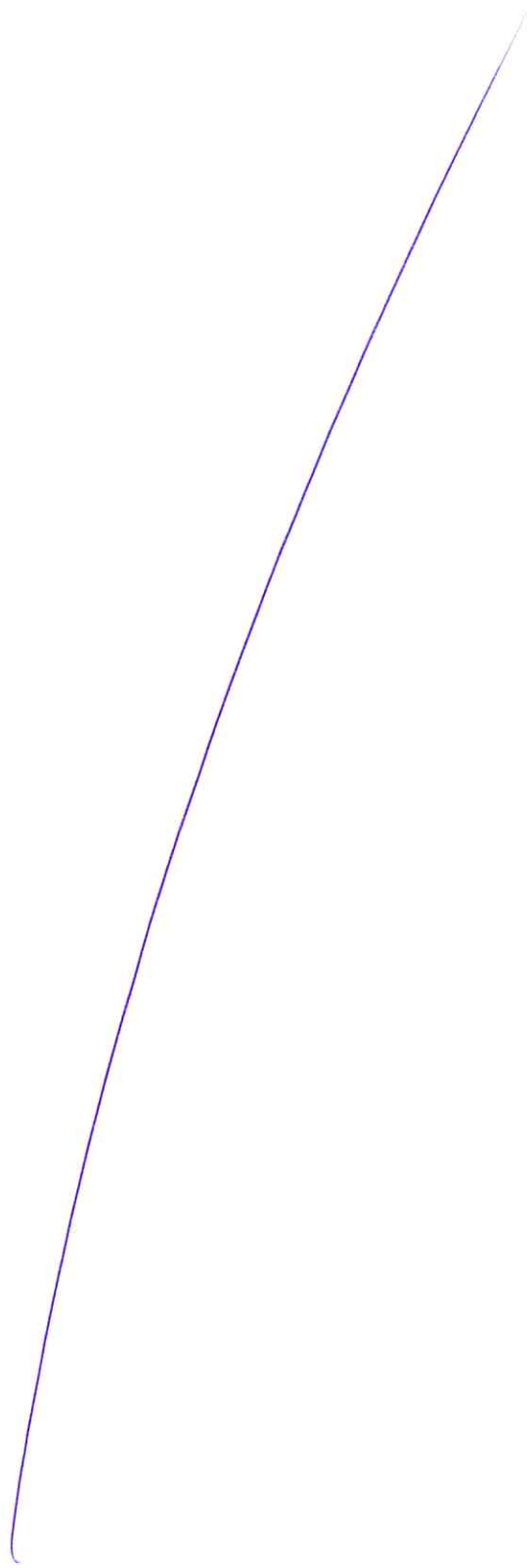
## I. MEMORIA



## INDICE.

1.-	INTRODUCCION.....	1
1.1.	OBJETO.....	1
1.2.	PROMOTOR.....	1
1.3.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	1
1.4.	PLANEAMIENTO GENERAL.....	1
1.5.	REGIMEN LEGAL APLICABLE, CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.....	9
2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	11
2.1.	FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE.....	11
3.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	12
3.1.	LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN y DIMENSIONES DE LAS MANZANAS.....	12
3.2.	TOPOGRAFÍA.....	12
3.3.	USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	12
3.4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
4.-	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	16
5.-	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	16
5.1.	CUADRO COMPARATIVO.....	19
5.2.	CUADRO DE SUPERFICIES.....	20







## **1.- INTRODUCCION.**

### **1.1. OBJETO.**

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 12 del Proyecto de Reparcelación del Sector UZ 1-2-3 "Monte de la Villa" del PGOU de Villaviciosa de Odón, tiene por objeto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), la concreta definición de los volúmenes edificables según con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación.

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

### **1.2. PROMOTOR.**

El Estudio de Detalle se formula a iniciativa de la sociedad MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU, con CIF B87781282, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid, como propietaria del suelo y promotora de las edificaciones que allí se pretenden construir.

### **1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Como se ha indicado, la propietaria del suelo es la sociedad MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU, con CIF B87781282, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 28036 Madrid.

### **1.4. PLANEAMIENTO GENERAL.**

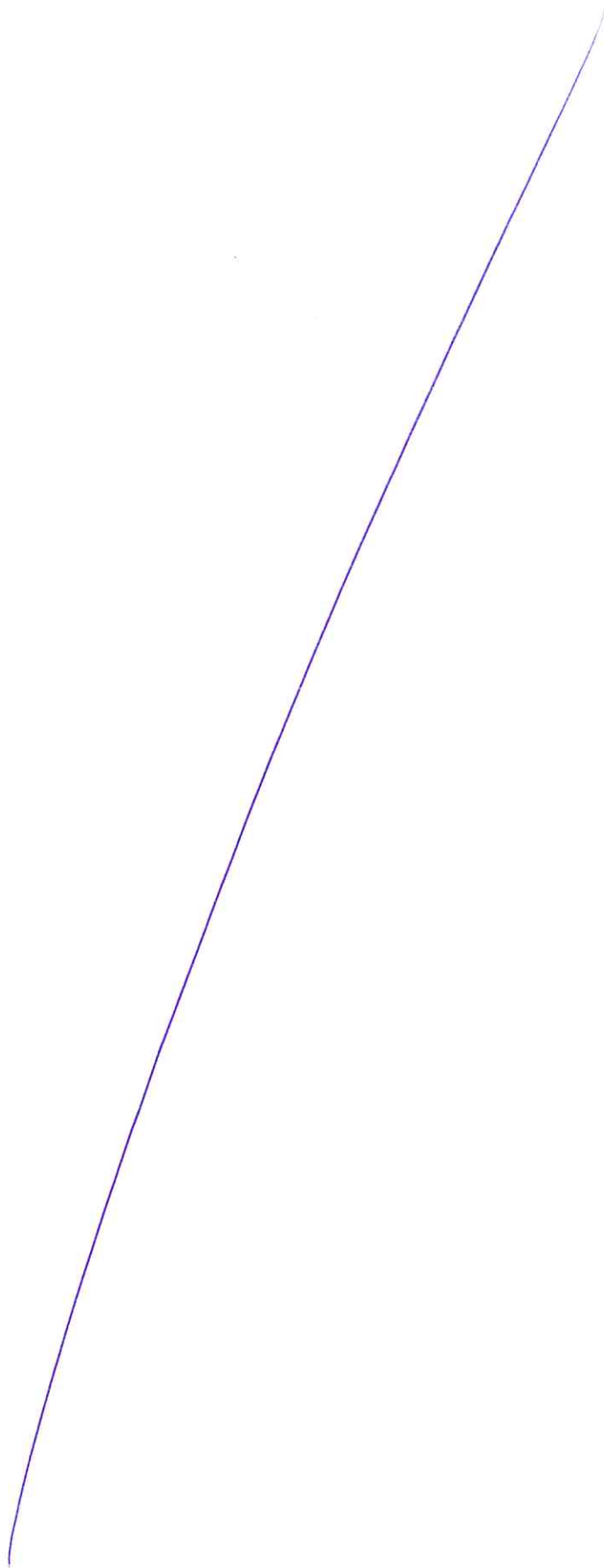
El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo que nos ocupa, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de julio de 1999 (BOCM nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.



Las parcelas originales del Proyecto de reparcelación M12-I y M12-II han sido agrupadas en una sola parcela resultante M12. En las Cédulas urbanísticas de las parcelas originales que se anexan 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			
<b>1.- FINGAS RESUMIDAS</b> AVANTAJADO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL			FICHA Nº <b>319</b>
Nº DE MANZANA <b>12-I</b>	Nº DE PARCELA <b>1001.7005</b>		
REFERENCIA <b>Manzana Conjunto 12-I</b>			
<b>2.- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES</b>			
ADJUDICATARIO Euroholding Corporación Financiera e Inmobiliaria, S.A. C/ Fernando III, 6 Villaviciosa de Odón 91 6169580		DN/NIF <b>A28457755</b>	Provincia <b>Madrid</b>  C. Postal <b>28670</b>
REPRESENTANTE Francisco Bravo Vázquez C/Fernando III, 6 Villaviciosa de Odón		DN/NIF <b>75972872P</b>	Provincia <b>Madrid</b>
<b>3.- A) DATOS URBANISTICOS DE LA PARCELA</b>			
NATURALEZA URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		LINDEROS N Calle H S Manzana 12-II E Calle 6 O Calle 2	
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX DE VIVIENDAS	24	SUPERFICIE PARCELA	10.530 M2
OCCUPACION MAX S/RASANTE	40%	OCCUPACION MAX B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX S/RASANTE	6.020 M2	EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX. A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX. A CUMBRERA	11,50 M
Nº MAX. PLANTAS S/RASANTE	B+1	Nº MAX. PLANTAS B/RASANTE	1
DOTACION MINIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN./VIV	RETRANQUEOS	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE
EDIFICACION	AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO	EDIF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	
<b>3.- B) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
ADJUDICATARIO	EUROHOLDING, Corporación Financiera e Inmobiliaria 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 12-I. Tiene una superficie de 10.530 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 6.020 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza 5 UI.		
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	6.020 m <sup>2</sup> , Residencial Unifamiliar, Ordenanza Conjunto de vivienda Número de viviendas: 24		
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle		

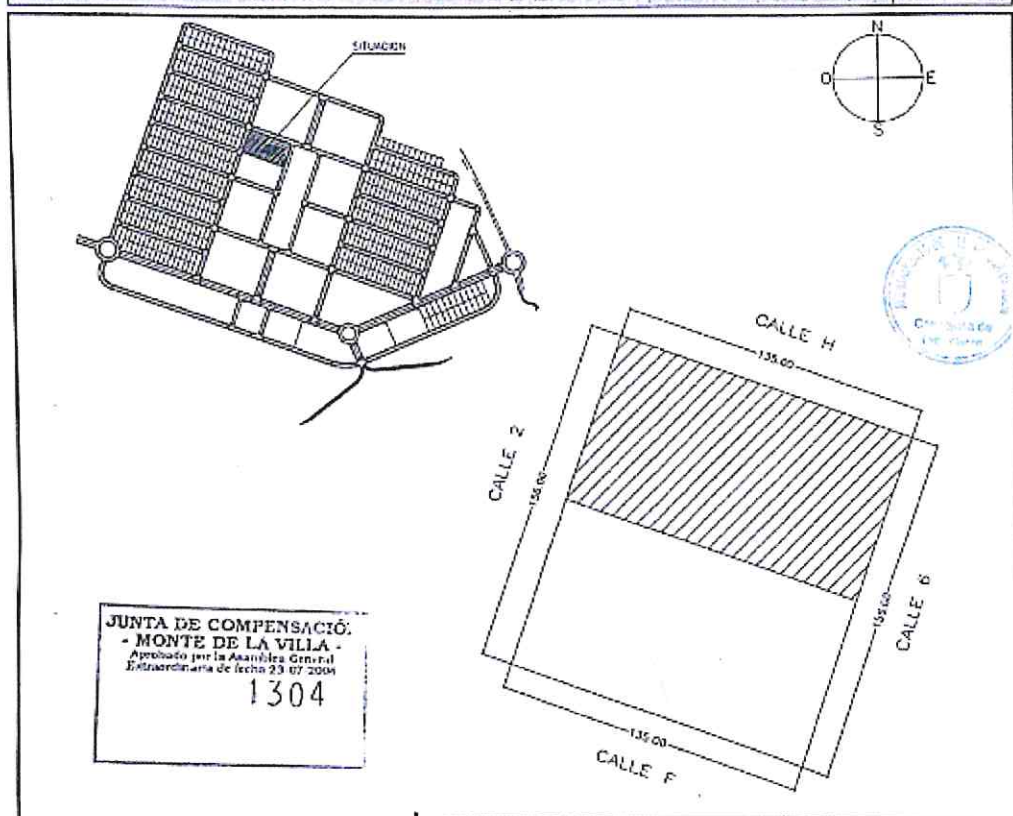
JUNTA DE COMPENSACION  
 MONTE DE LA VILLA  
 Aprobada por la Asamblea General  
 Excmo. Ilustre Sr. D. ...  
 1303



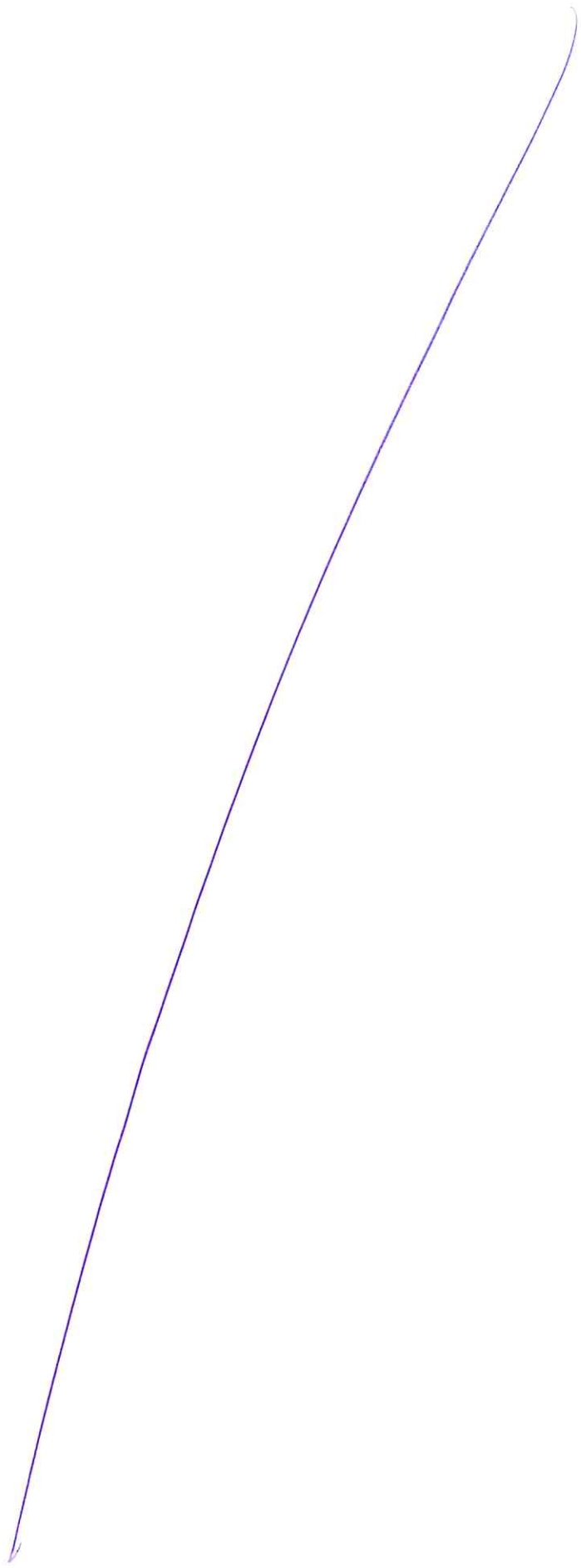


CARGAS Y AFECCIONES URBANÍSTICAS	Libre de cargas y gravámenes, excepto las relativas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, en el saldo que resulta de la cuenta de liquidación del proyecto que provisionalmente ha sido estimada en la cantidad de 1.116.453,90 euros. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.
INSCRIPCIÓN	Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón que se inscriba la parcela descrita como finca de resultado nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.
VALORACIÓN	Se valora en 3.620.649,40 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 2,0045 %.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA	FICHA Nº <b>319</b>
--------------------------------------	------------------------



<b>APROBACIONES ADMINISTRATIVAS</b>	<b>INSCRIPCIÓN REGISTRAL</b>
<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INCLUIDAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión de</p> <p style="text-align: center;"><b>100 J. 2008</b></p> <p>El Secretario General, D. El Técnico de Urbanismo</p>	<p>POZUELO A. 19850</p>



PROYECTO DE REPARCELACION		
SECTOR UZ. 1,2,3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID		
1.- FINCAS R/SU P/ANEXO 000N Aprobado por la Junta de Compensación de la Junta de Gobierno Local nº 10.001.2005		FICHA Nº <b>320</b>
Nº DE MANZANA	12-II	
Nº DE PARCELA		
REFERENCIA	Manzana Conjunto 12-II	

2.- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO		EUROHOLDING Corporación Inmobiliaria, S.A.	DN/MF
Domicilio		C/Fernando III, 6	A28457755
Localidad	Villaviciosa de Odón	Provincia	Madrid
Teléfono	91 61 99580	C. Postal	28670
REPRESENTANTE		Francisco Bravo Vázquez	Firma Dig.
Domicilio		C/Fernando III, 6	DNI/JNIF
Localidad		Villaviciosa de Odón	75972872P
		Provincia	Madrid

3.- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA	URBANIZABLE. URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Manzana 12-I	
	S	Calle F	
	E	Calle G	
	O	Calle 2	
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX DE VIVIENDAS	24	SUPERFICIE PARCELA	10.530 M2
OCUPACION MAX B/RASANTE	40%	OCUPACION MAX B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	6.020 M2	EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX. A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX. A CUMBRERA	11,50 M
Nº MAX. PLANTAS B/RASANTE	B+1	Nº MAX. PLANTAS B/RASANTE	1
DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN/VIV	RETANQUEOS	SEGÚN P.C.O.U. VIGENTE
EDIFICACION	AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO	EDIF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	

3.- B ) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
ADJUDICATARIO	EUROHOLDING, Corporación Financiera e Inmobiliaria 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 12-I. Tiene una superficie de 10.530 m <sup>2</sup> y una edificabilidad de 6.020 m <sup>2</sup> de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UI-Conjunto de viviendas.
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	6.020 m <sup>2</sup> , Residencial Unifamiliar, Ordenanza 5, grado Número de viviendas: 24
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle



JUNTA DE COMPENSACIÓN  
MONTE DE LA VILLA  
Aprobado por la Asamblea General  
Extraordinaria de fecha 23.07.2004

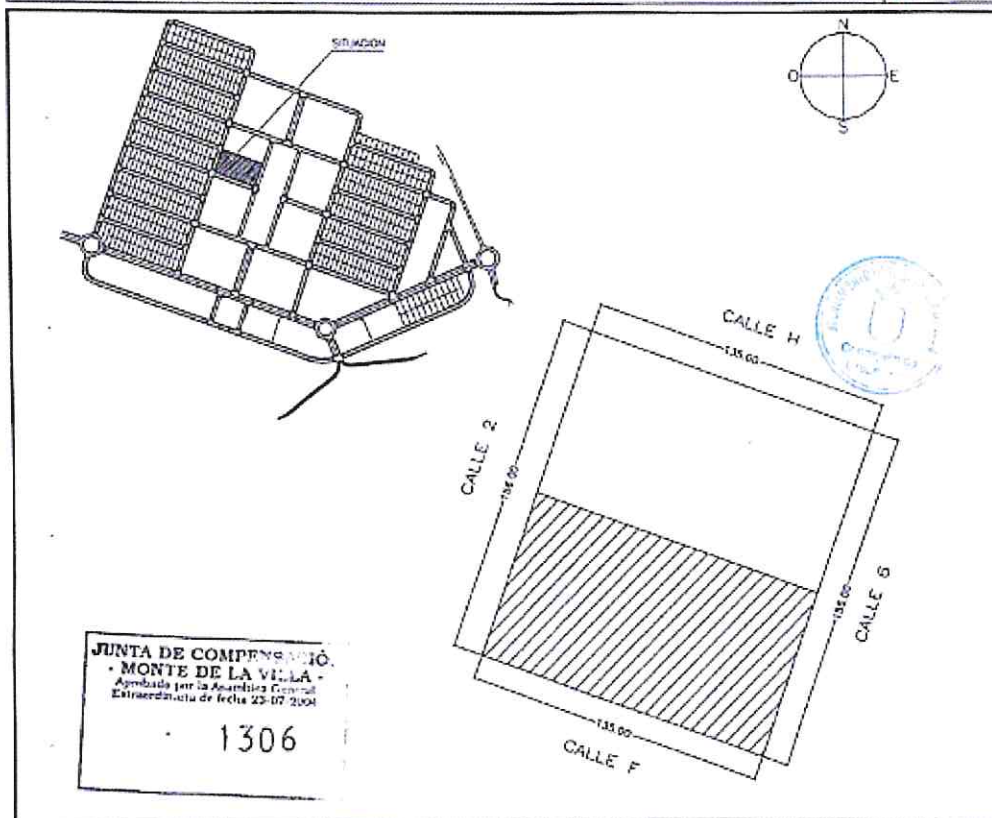
1305



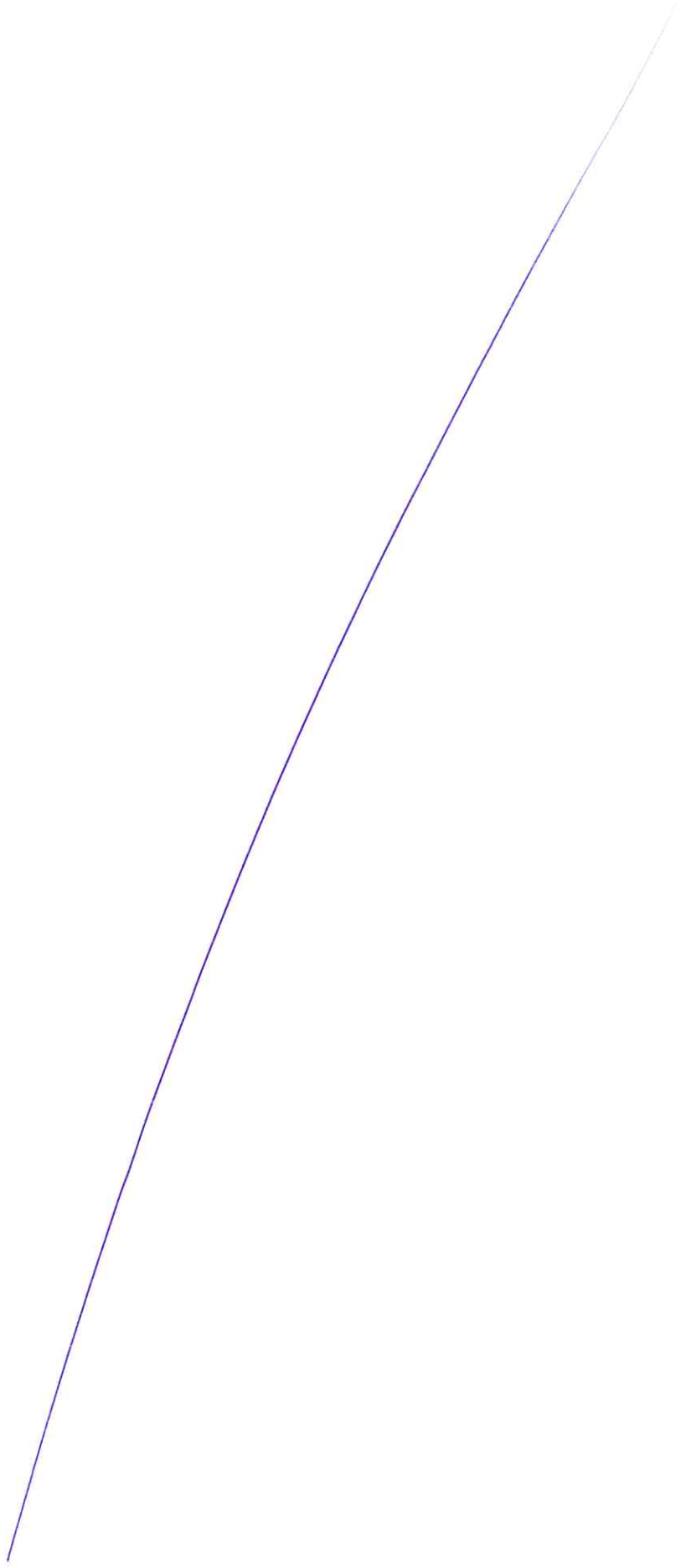


CARGAS Y AFECCIONES URBANÍSTICAS	Libre de cargas y gravámenes, excepto las relativas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, en el saldo que resulte de la cuenta de liquidación del proyecto que provisionalmente ha sido estimada en la cantidad de 1.116.453,90 euros. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.
INSCRIPCIÓN:	Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón que se inscriba la parcela descrita como finca de resultado nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Reparcelación.
VALORACIÓN	Se valora en 3.620.649,40 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 2,0045 %.

REPRESENTACIÓN GRAFICA DE LA PARCELA	FICHA Nº 320
--------------------------------------	-----------------



<p><b>APROBACIONES ADMINISTRATIVAS</b></p> <p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado INICIALMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de</p> <p>10 OCT 2005</p> <p>El Secretario General, D. El Técnico de Urbanismo</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN Aprobado DEFINITIVAMENTE por la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en sesión de</p> <p>30 ENE 2006</p> <p>El Secretario General, D. El Técnico de Urbanismo</p>	<p><b>INSCRIPCIÓN REGISTRAL</b></p> <p>POZUELO A. Registrada en el tomo 1.001 Villaviciosa de Odón 19851</p>
--	--	--



### 1.5. REGIMEN LEGAL APLICABLE, CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

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

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

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 nº 210 de 4 de septiembre de 1999); así como el Plan Parcial del UZ 1, 2 y 3, "Monte de la Villa" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 1, 2 y 3, con fecha del 26 de julio de 2018, por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria mediante delegación conferida por la Alcaldía de Villaviciosa de Odón.

A nivel comunitario 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:

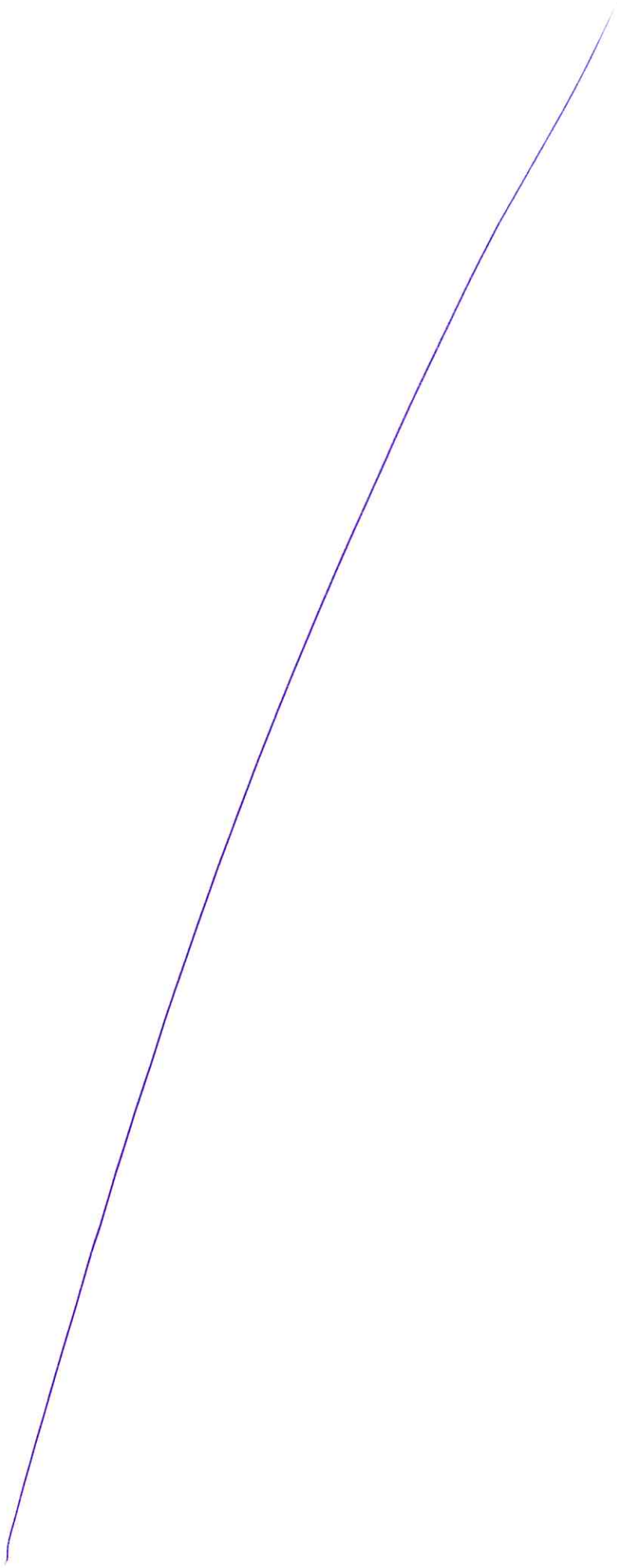
Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas.

Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003).

Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004).

Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).

Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).



Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007).

Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).

Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).

Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009).

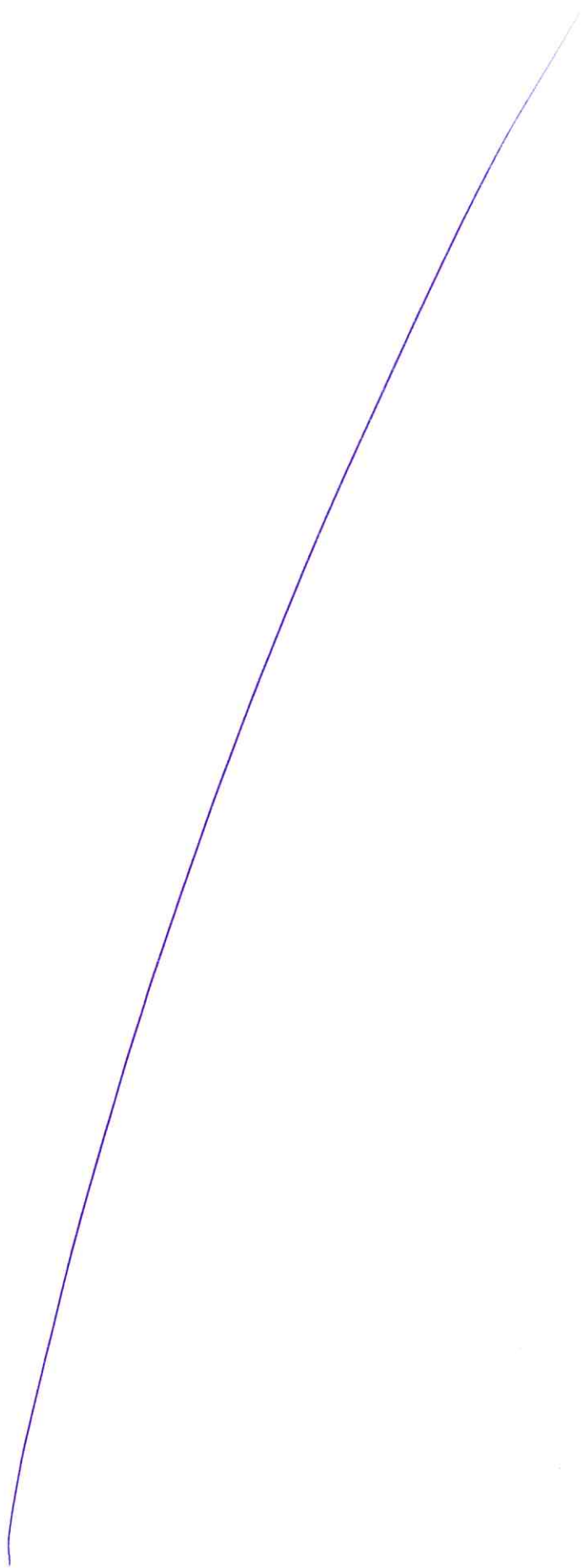
Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010).

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 las cédulas urbanísticas, el Plan Parcial establece las condiciones de ordenación de las manzanas. Las cédulas urbanísticas indican que se deberá desarrollar estudio de detalle. Se establece en el Plan Parcial en su artículo 5.8.A que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas 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 art. 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), correspondiente a la Función y Límites de un Estudio de Detalle, establece que:

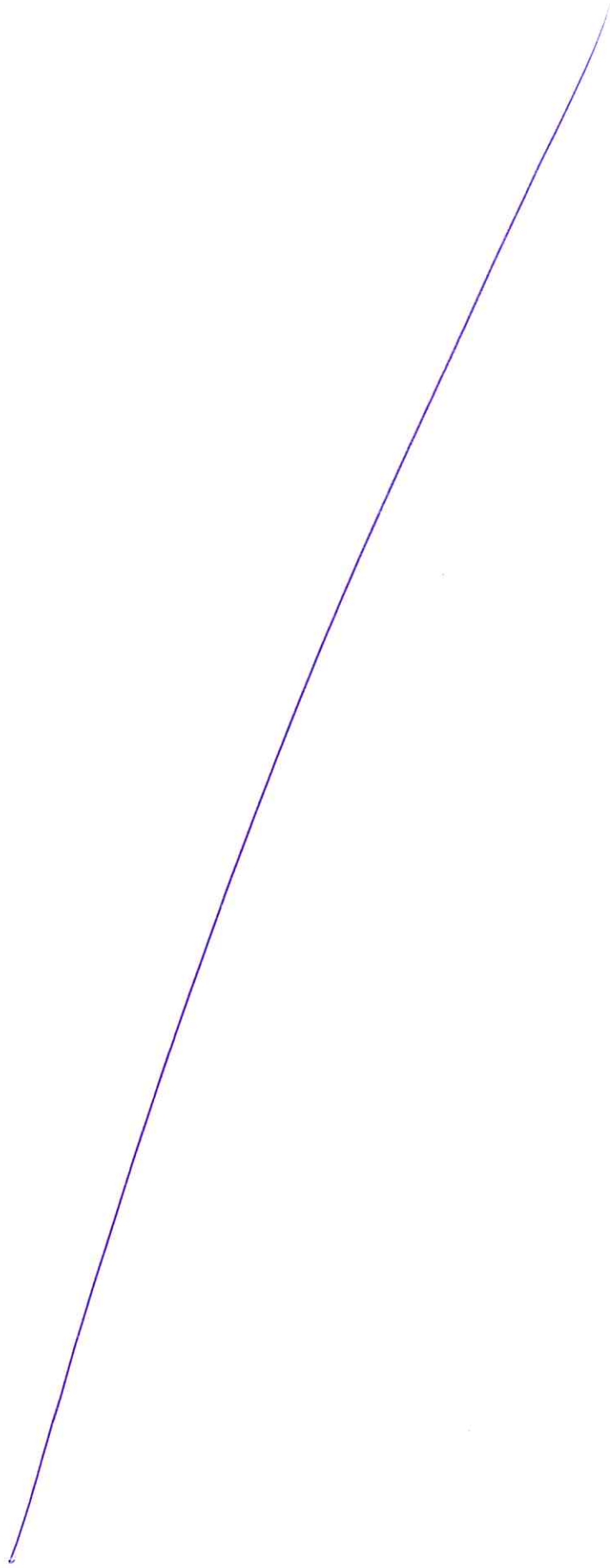
*"1.- El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones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

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

- a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.*
- b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.*
- c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.*

El presente Estudio de Detalle mantiene los parámetros urbanísticos establecidos en la normativa urbanística.

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



### 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

#### 3.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES DE LAS MANZANAS.

El ámbito de la UZ 1, 2 y 3 "Monte de la Villa" Se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Villaviciosa de Odón. Dentro de dicho ámbito se encuentra la Manzana 12, parcela resultante de la agrupación de las parcelas originales según proyecto de reparcelación M12-I y M12-II, objeto del presente estudio de detalle. La superficie total es de 21.060 m<sup>2</sup>, con forma rectangular y dimensiones 135m x 156m. Linda al Norte con la calle H, al este con la calle 6, al sur con la calle F y al oeste con la calle 2.

La Parcela M12 tiene las siguientes características:

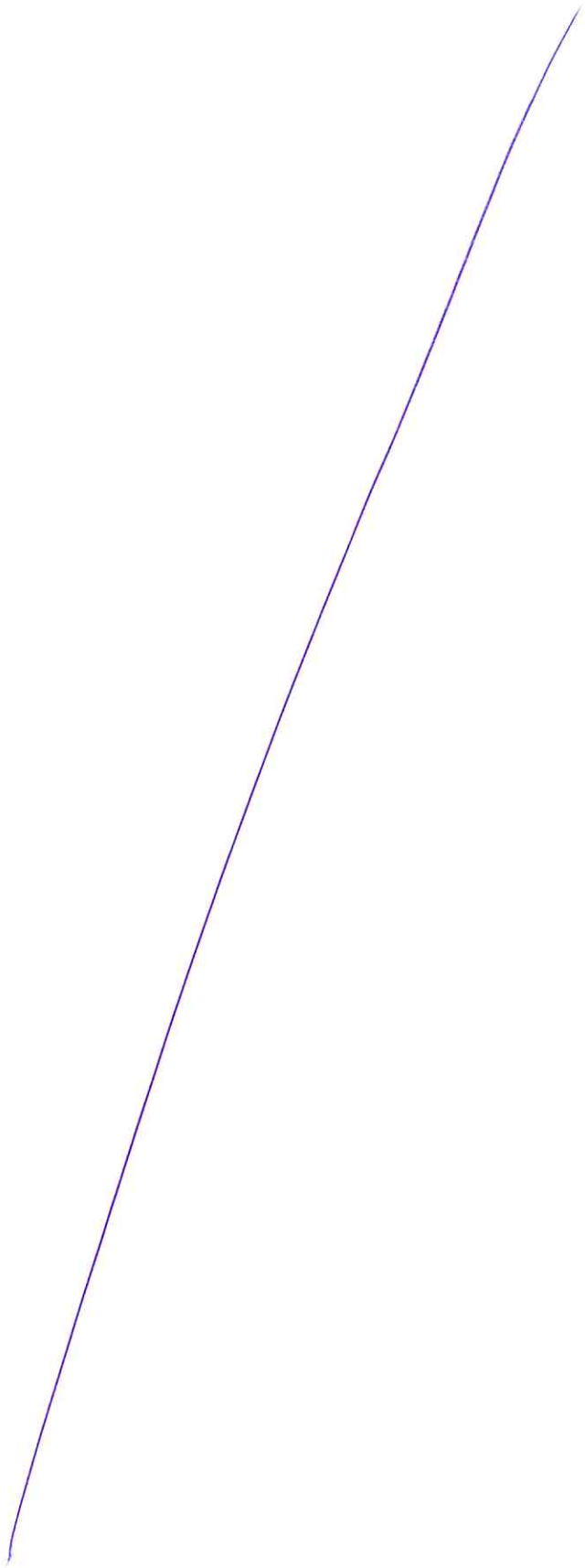
- Forma rectangular de dimensiones 135 m x 156 m y una superficie de 21.060 m<sup>2</sup>. Linda al Norte con la calle H, al este con la calle 6, al sur con la con la calle F y al oeste con la calle 2.

#### 3.2. TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno presenta cierta inclinación. Entre sus límites sureste y noroeste existe una diferencia de nivel de 5,65 metros (en una distancia de 206 metros aproximadamente). La inclinación, por tanto, generalmente va desde la esquina Sur, punto más alto, con 626.16msnm, al punto más bajo, esquina norte con 620.51msnm.

Existe una particularidad en la Calle 2, a la altura de la mitad de la manzana, donde desemboca la calle G, ya que presenta un resalte en la topografía con la cota 624.72msnm., mientras que sus extremos se encuentran en las cotas 624.18msnm (esquina con la calle F) y 620.51msnm en la esquina con la calle H. Este último tramo presenta una diferencia de cota de 4.21m en una longitud de 78 metros. Lo más llamativo, es que existen zonas con pendientes de hasta un 7% de inclinación. Se plantea en este estudio de detalle una corrección de dichas rasantes en los viales interiores para mejorar la accesibilidad e implantación de las viviendas en el terreno

Otro resalte parecido se produce en la calle 6, donde desemboca la calle F, en la esquina sureste de la manzana objeto de estudio.

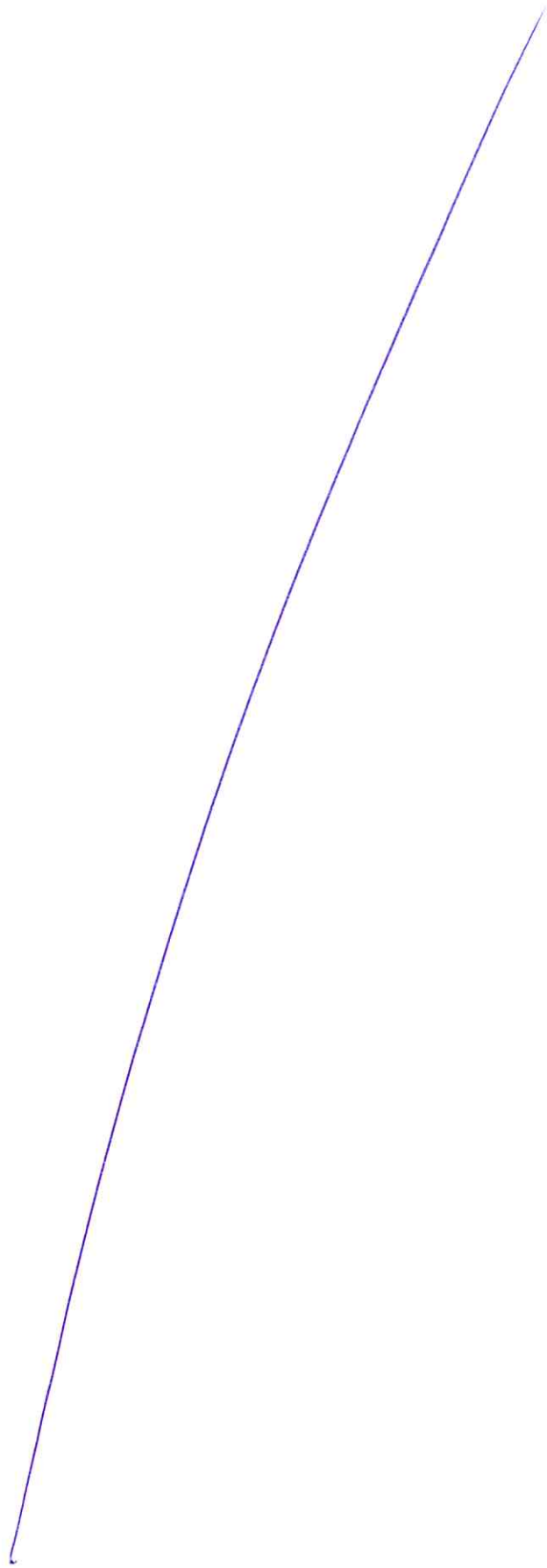




### 3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADOS EXISTENTES

El suelo se encuentra en fase de urbanización, no existiendo edificaciones ni arbolados existentes, tal y como se aprecia en las siguientes fotografías aéreas:








### 3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad del suelo es propiedad de la sociedad MONTE DE LA VILLA RESIDENTIAL SLU, (con denominación anterior Momentum El Bosque SL) con CIF B87781282, domiciliada en Madrid en la Calle Doctor Fleming nº 35, 1º C, 280936 Madrid.

Se incluyen a continuación las fichas catastrales de las parcelas originales previas a la agrupación. Se adjunta a la documentación del presente estudio de detalle copia de la escritura de agrupación inscrita en el registro de la propiedad.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1095102VK2619N0001IB

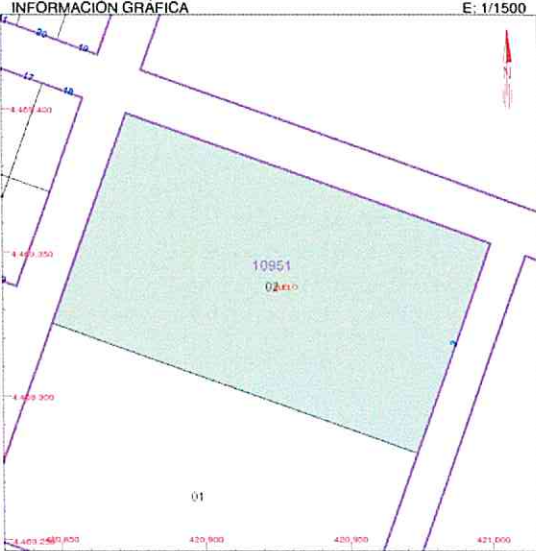
**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
UR MONTE DE LA VILLA M-12 2 Suelo  
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.      AÑO CONSTRUCCIÓN:      \*\*

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):      \*\*

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1500



**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
UR MONTE DE LA VILLA M-12 2  
VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)

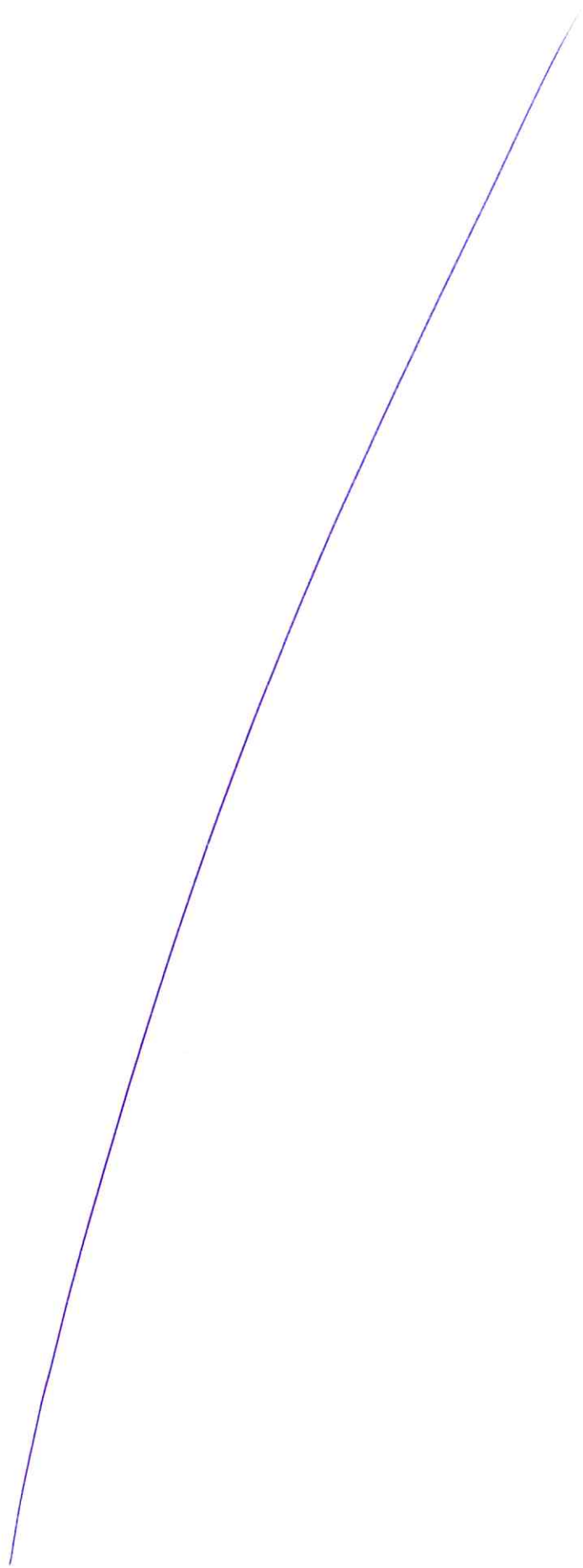
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 10.530      TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

421,000      Coordenadas U.T.M. Huso 30 E.T.H.589  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Holografía

Miércoles, 20 de Diciembre de 2017





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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**1095101VK2619N0001XB**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**UR MONTE DE LA VILLA M-12 1 Suelo**  
**28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

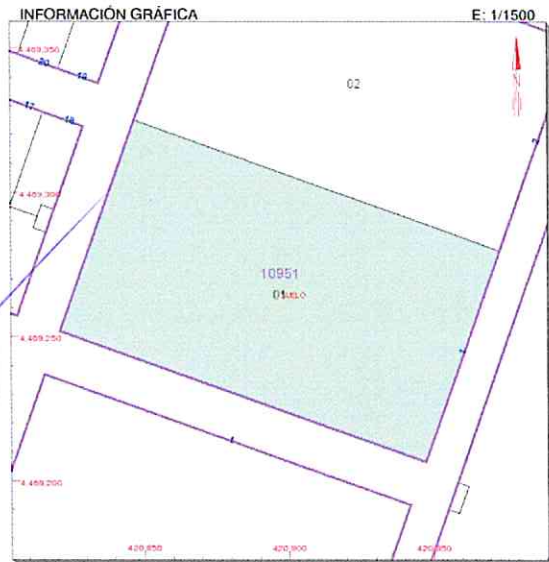
USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **--**

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
**UR MONTE DE LA VILLA M-12 1**  
**VILLAVICIOSA DE ODÓN (MADRID)**

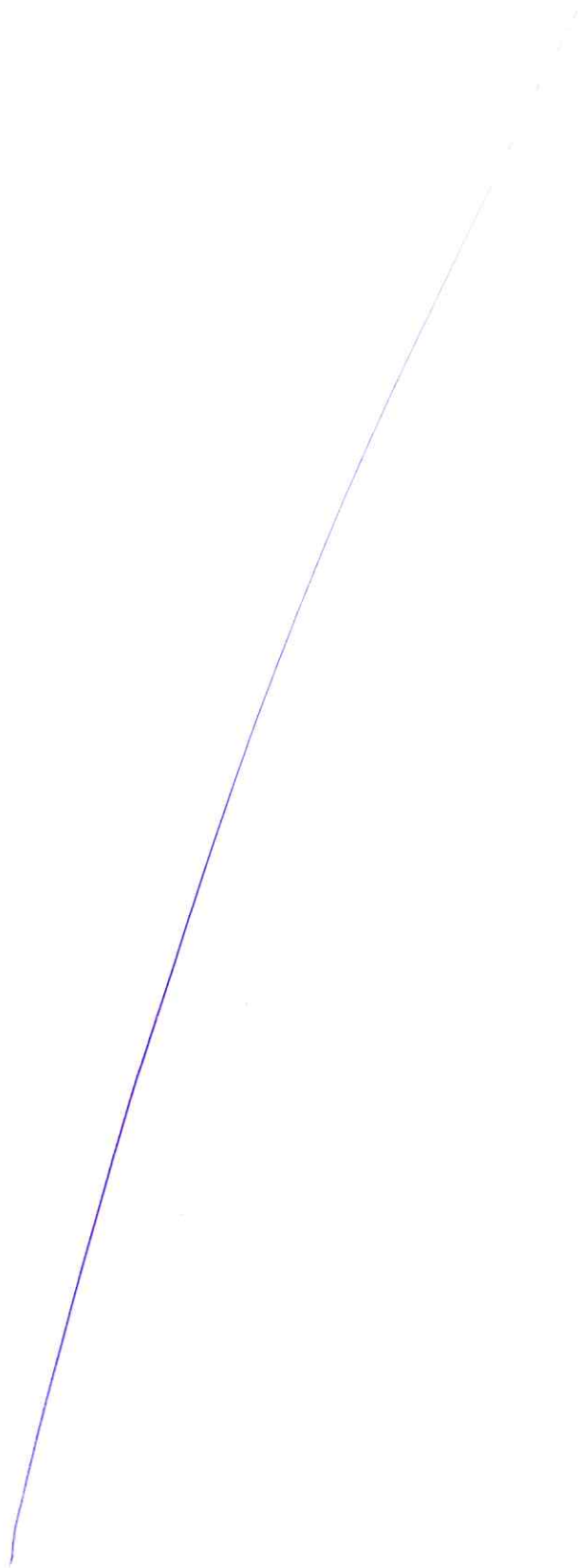
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **10.530** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 420 000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E TR08B
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilismo y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 20 de Diciembre de 2017



#### 4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

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 UZ.1, 2 y 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.

Se presenta el estudio de detalle de la manzana 12, y se dispone una ordenación simétrica en cuanto a áreas privativas y disposición de espacios comunes.

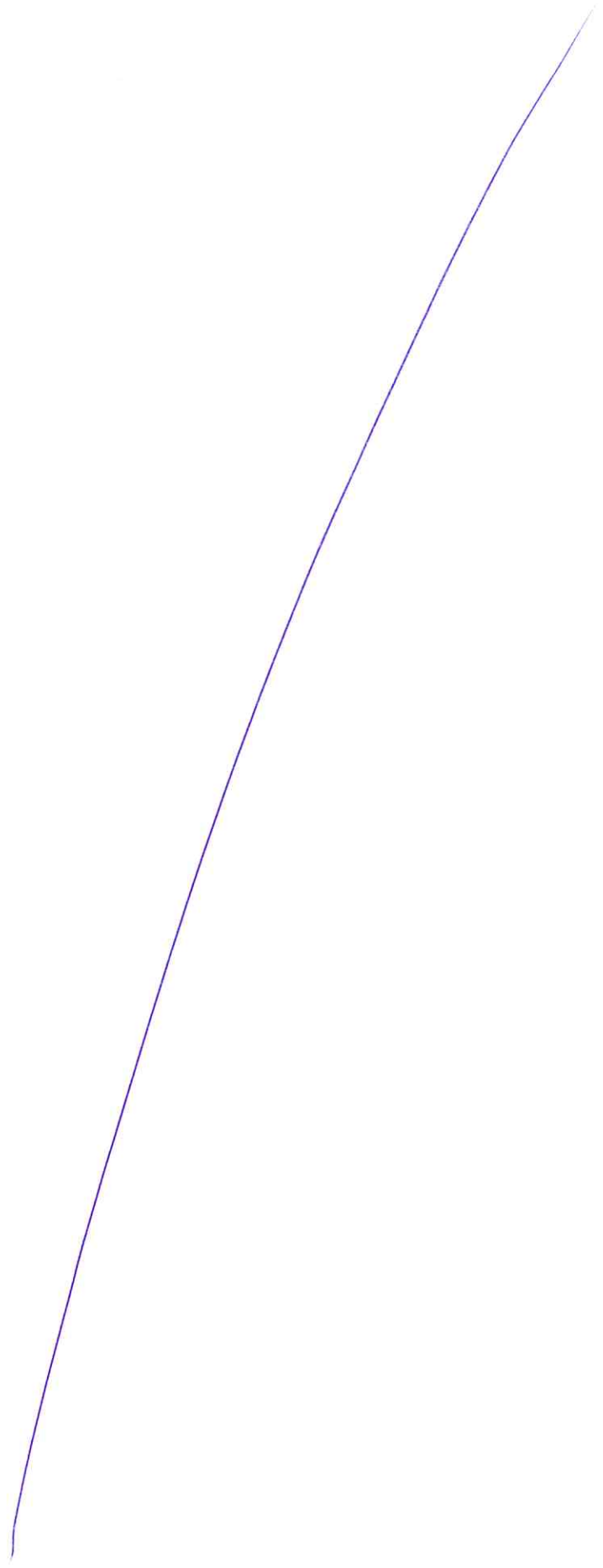
Se disponen 48 áreas privativas en el conjunto, con una superficie mínima de 250m<sup>2</sup> y un frente mínimo de parcela de 10m de longitud cada una.

Se realiza el acceso principal al conjunto residencial desde la calle 6, a la altura del eje de simetría desde la cota altimétrica 624.70msnm, disponiendo un pabellón de vigilancia en este eje y alineado con la vía pública.

Desde el acceso principal, se desarrolla un vial perimetral, que da acceso a cada área privativa. El ancho del vial tiene unas dimensiones de 3.25m para un carril de único sentido de tráfico rodado, y un paso para peatones de 1.20 metros de ancho a lo largo de todo el perímetro también.

Se proyecta además una circulación central, que nace desde el acceso principal y se desarrolla por el eje Este-Oeste de la manzana, sin encontrar salida por el otro lado, pero permitiendo acceso a las ocho viviendas que se ubican en el interior de todo el conjunto y a los espacios comunes en el interior de la manzana. El ancho del vial tendrá una dimensión de 6.00 metros para dos carriles. Éste vial será de uso compartido para vehículos y peatones.

Dado que el vial perimetral tiene una anchura menor a 10 metros, pero está en contacto con la vía pública, las viviendas ubicadas en el perímetro darán frente a la vía pública. El retranqueo



será por tanto de 5.00m desde la fachada principal a la vía pública. Y en el caso de las viviendas ubicadas en la zona central de la manzana, el lindero frontal dará frente a un espacio libre interior de ancho superior a 10 metros, con una distancia de fachada principal a eje de espacio libre, superior a 9.00 metros

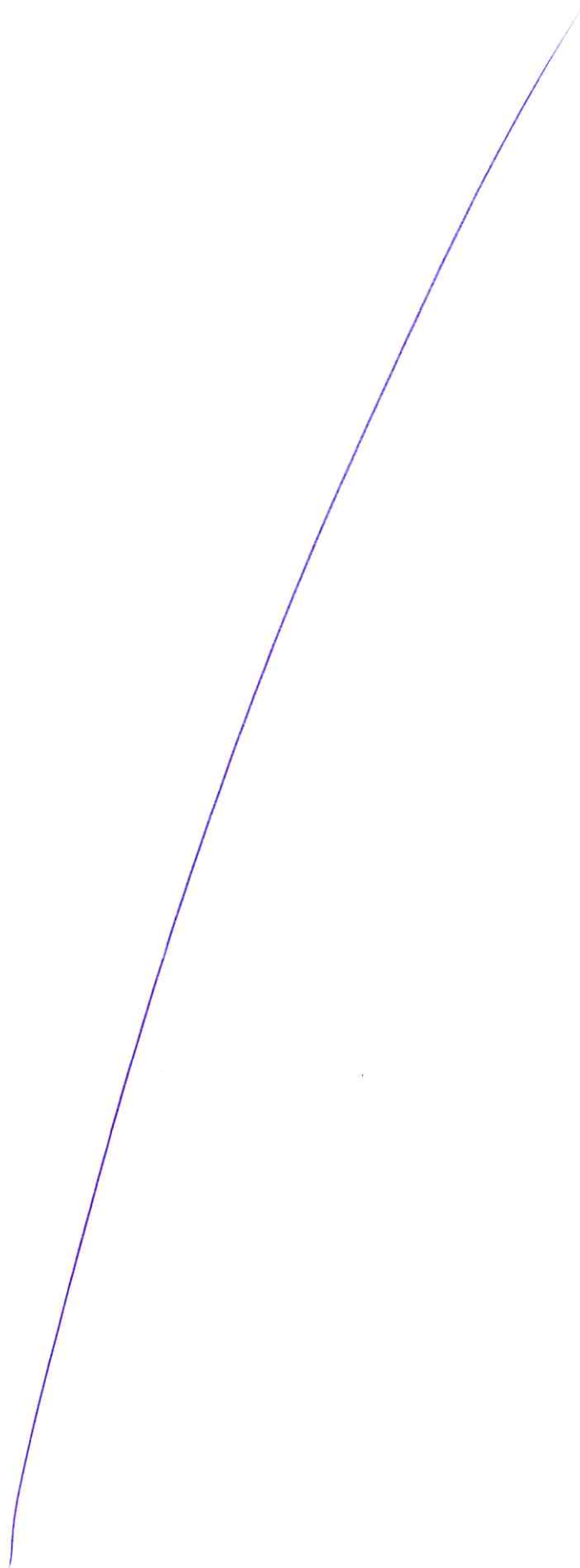
Los accesos principales a las viviendas perimetrales se efectúan desde dicho vial perimetral. Se plantean además accesos peatonales desde el interior de las áreas privativas a las zonas comunes. En cuanto a las viviendas ubicadas en la zona central, el acceso se produce desde el vial central, siendo ésta su fachada testero, y su lindero frontal será con el espacio libre interior.

Las zonas de uso común incluyen zonas ajardinadas, áreas deportivas y edificación 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 5.00 metros de retranqueo desde fachada principal a calle pública, y 3.00 metros a lindero lateral. Dos plantas sobre rasante y previsión de una planta bajo rasante. En los linderos laterales no comunes de vivienda pareada, mantenemos nulo el retranqueo en planta baja cuando la longitud total de fachada no supera los 40.00 metros de longitud. Se interrumpirá la fachada continua con retranqueos a lindero lateral en planta baja, con una separación mínima a lindero de 1.00 metro de longitud, manteniendo por tanto dos metros de distancia entre edificaciones como mínimo. La distancia entre fachadas laterales, en planta primera, será siempre igual o mayor a 6.00 metros de longitud.

En el caso de las viviendas centrales, la fachada principal tiene un retranqueo igual o superior a 9.00m al eje del espacio libre interior. Por el otro lado, la fachada testero, guarda una distancia mínima de 8.00 metros con el eje de la calle central de tráfico no exclusivamente peatonal.

En bajo rasante se mantienen los retranqueos indicados en la normativa del Plan Parcial, a frente de parcelas, a vía pública y a límites de propiedad. Se prevé además la posibilidad de acceso a bajo rasante de cada área privativa con rampas individuales en las zonas de retranqueo lateral de 3.00 metros. Se proyectan 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda dentro de su área privativa.





La altura de cornisa en ningún caso superará los 7.00 metros, y la altura de cumbrera los 11.50 metros, y un bajo rasante de 2.75 metros de altura libre máxima.

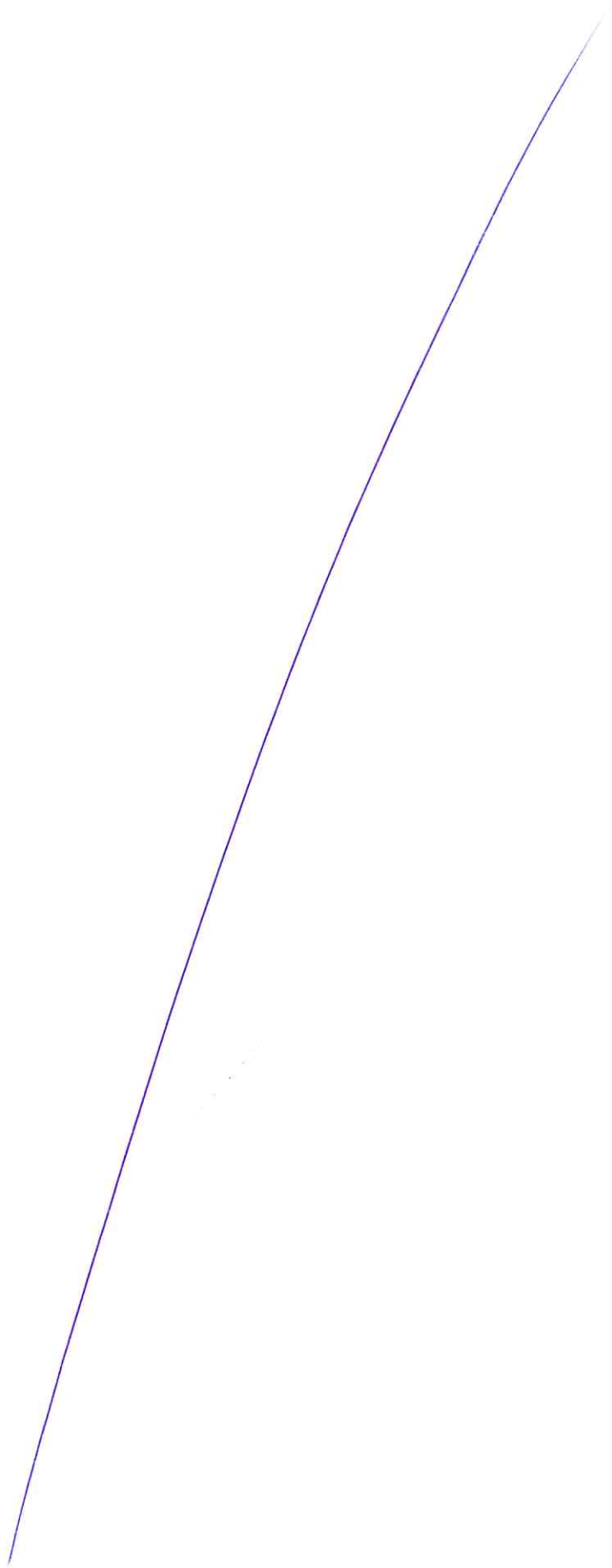
En lo relativo a las zonas comunes, se prevén jardines y espacios dedicados a actividades deportivas con un área superior a los 1000m<sup>2</sup>. La edificación auxiliar planteada podrá ser sobre y/o bajo rasante, respeta los retranqueos mínimos de 3.00m a lindero lateral y una ocupación no superior al 5% como se indica en el plan parcial. Dicha edificación se proyecta en la mitad norte del conjunto.

Además de esta construcción, se plantea un pabellón de vigilancia para uso común de control de acceso, de superficie no superior a 10m<sup>2</sup>, altura máxima 3,5 metros y alineado a la vía pública.

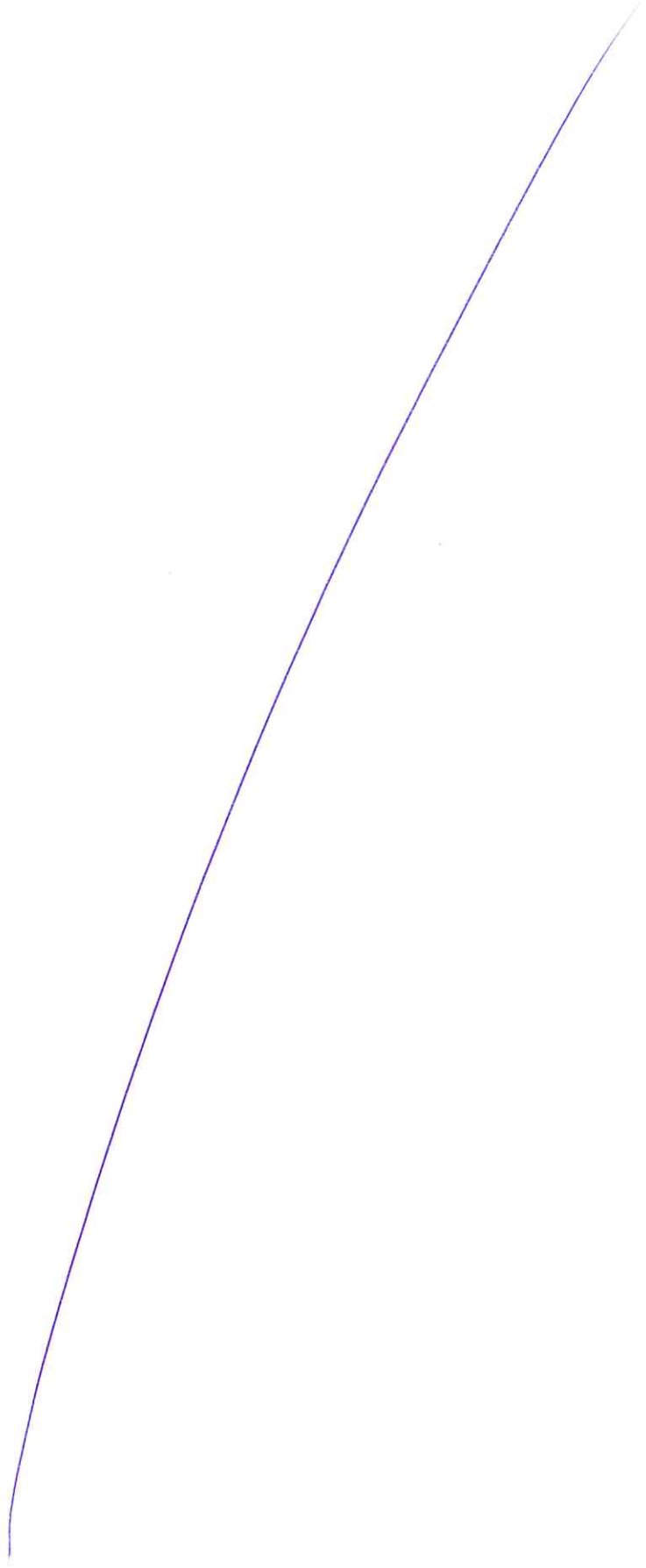
Topográficamente se trata el conjunto adecuándolo y regulando la pendiente existente de las calles perimetrales. El viario perimetral funciona como acceso y nivelación de las áreas privativas de las viviendas. Por norma general, ajusta sus cotas dentro de un margen de más/menos 50 centímetros respecto a la rasante oficial de las aceras de los viales públicos. Cuando existe un resalte en el viario público exterior, como hemos explicado en el apartado 3.2, con el fin de suavizar las pendientes interiores y facilitar la accesibilidad, se traza una rasante virtual de esquina a esquina para redefinir el margen de nivelación de la rasante interior, ampliándose la distancia por debajo de la rasante de acera más allá de los 50 cm, pero sin sobrepasar nunca los 50 cm por encima de la rasante de acera.

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

Los cerramientos de áreas privativas cumplirán también con la normativa del plan parcial: cerramiento opaco de hasta 0.50 metros y cerramiento permeable a la vista hasta alcanzar los 2.00m de altura. Este cerramiento se ejecuta con el mismo retranqueo de 5.00 metros en la fachada principal.



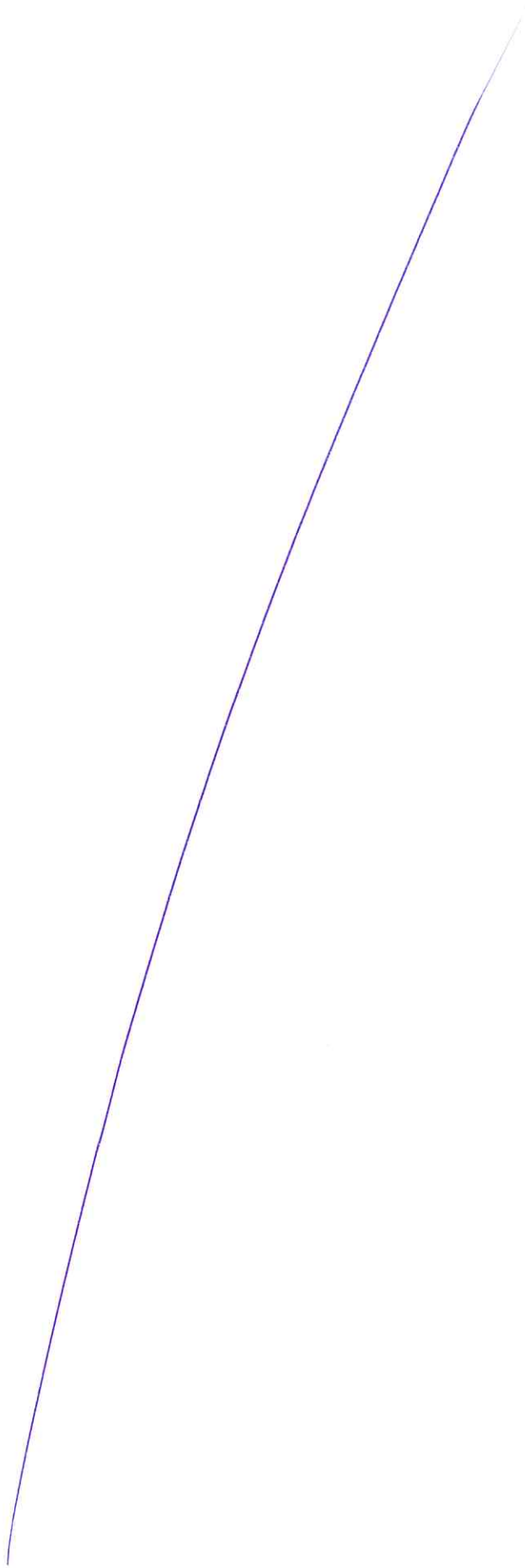
En los planos adjuntos se marcan las superficies en metros cuadrados de cada espacio privativo, las áreas de movimiento sobre rasante, y por otro lado bajo rasante, con el cumplimiento de todos los retranqueos, además de las rasantes de vial interior en contacto con el exterior. Se adjunta también imagen orientativa no vinculante. En estos planos, se dibuja la huella de la vivienda prevista de anteproyecto, y en ellos se observa las edificaciones dentro del área de movimiento respetando siempre las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas privativas. Se define además en estos planos una planta sobre rasante cuando el retranqueo lateral puede ser nulo hasta los 40m de longitud de fachada. También se muestran las viviendas con bajo rasante.



5.1. CUADRO COMPARATIVO

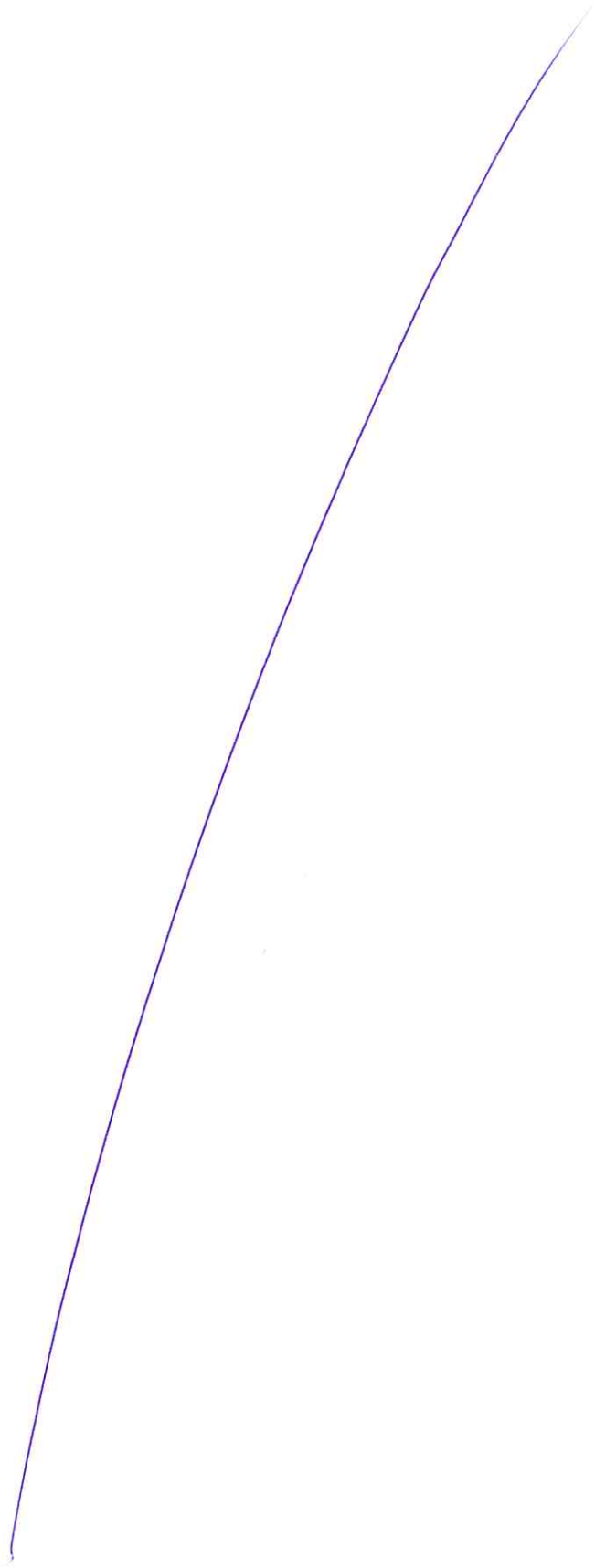
SECTOR UZ. 1, 2, 3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID MANZANA 12 DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA					
	NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE		NORMATIVA	ESTUDIO DETALLE
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA	UI-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº VIVIENDAS	48	48	SUPERFICIE PARCELA	21.060 M2	21.060 M2
OCUPACION S/RASANTE	40,0%	≤40%	OCUPACIÓN B/RASANTE	40%	≤40%
EDIFICABILIDAD S/RASANTE	12.040 m2 (MAX)	≤12.040 m2	EDIFICABILIDAD B/RASANTE	0,40 m2/m2 (MAX)	≤0,40 m2/m2
ALTURA A CORNISA	7,00 M (MAX)	≤7,00 M	ALTURA A CUMBRERA	11,50m	≤11,50m
Nº PLANTAS S/RASANTE	B+1	B+1	PLANTAS B/RASANTE	1	1
DOTACIÓN PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN/VIV	3/VIV	RETRANQUEOS	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE
EDIFICACIÓN	AISLADA O PAREADA EN CONJUNTO	PAREADA EN CONJUNTO	SUP ZZCC POR VIVIENDA	50M2 (MIN)	>50 m2





5.2. CUADRO DE SUPERFICIES

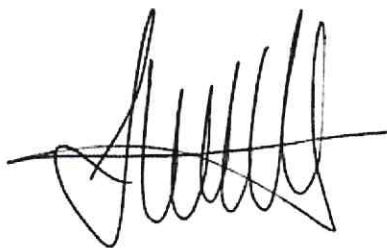
MANZANA 12		
ÁREAS PRIVATIVA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE (m2)
12-I-1	250,00	288,33
12-I-2	250,00	276,35
12-I-3	250,00	276,35
12-I-4	250,00	276,35
12-I-5	250,00	267,21
12-I-6	250,00	267,92
12-I-7	250,00	279,01
12-I-8	250,00	289,49
12-I-9	250,00	289,49
12-I-10	250,00	289,49
12-I-11	250,00	289,49
12-I-12	250,00	289,49
12-I-13	250,00	289,49
12-I-14	250,00	278,22
12-I-15	250,00	250,62
12-I-16	250,00	250,34
12-I-17	250,00	275,07
12-I-18	250,00	282,18
12-I-19	250,00	270,53
12-I-20	250,00	278,26
12-I-21	250,00	378,67
12-I-22	250,00	327,66
12-I-23	250,00	327,66
12-I-24	250,00	378,67
12-II-1	250,00	288,33
12-II-2	250,00	276,35
12-II-3	250,00	276,35
12-II-4	250,00	276,35
12-II-5	250,00	267,21
12-II-6	250,00	267,92
12-II-7	250,00	279,01



12-II-8	250,00	289,49
12-II-9	250,00	289,49
12-II-10	250,00	289,49
12-II-11	250,00	289,49
12-II-12	250,00	289,49
12-II-13	250,00	289,49
12-II-14	250,00	278,22
12-II-15	250,00	250,62
12-II-16	250,00	250,34
12-II-17	250,00	275,07
12-II-18	250,00	282,18
12-II-19	250,00	270,53
12-II-20	250,00	278,26
12-II-21	250,00	378,67
12-II-22	250,00	327,66
12-II-23	250,00	327,66
12-II-24	250,00	378,67

ZONAS COMUNES	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE (m2)
12-D	1000	2343,72
12-J	-	1485,40
12-V	-	3298,12
TOTAL ZZCC	50/vivienda	148,48/vivienda
	2400 (MIN)	7127,24

Villaviciosa de Odón, a 01 de OCTUBRE de 2018.



**El Arquitecto**

**Alberto Sotodosos Aparicio (COAM 9848)**

