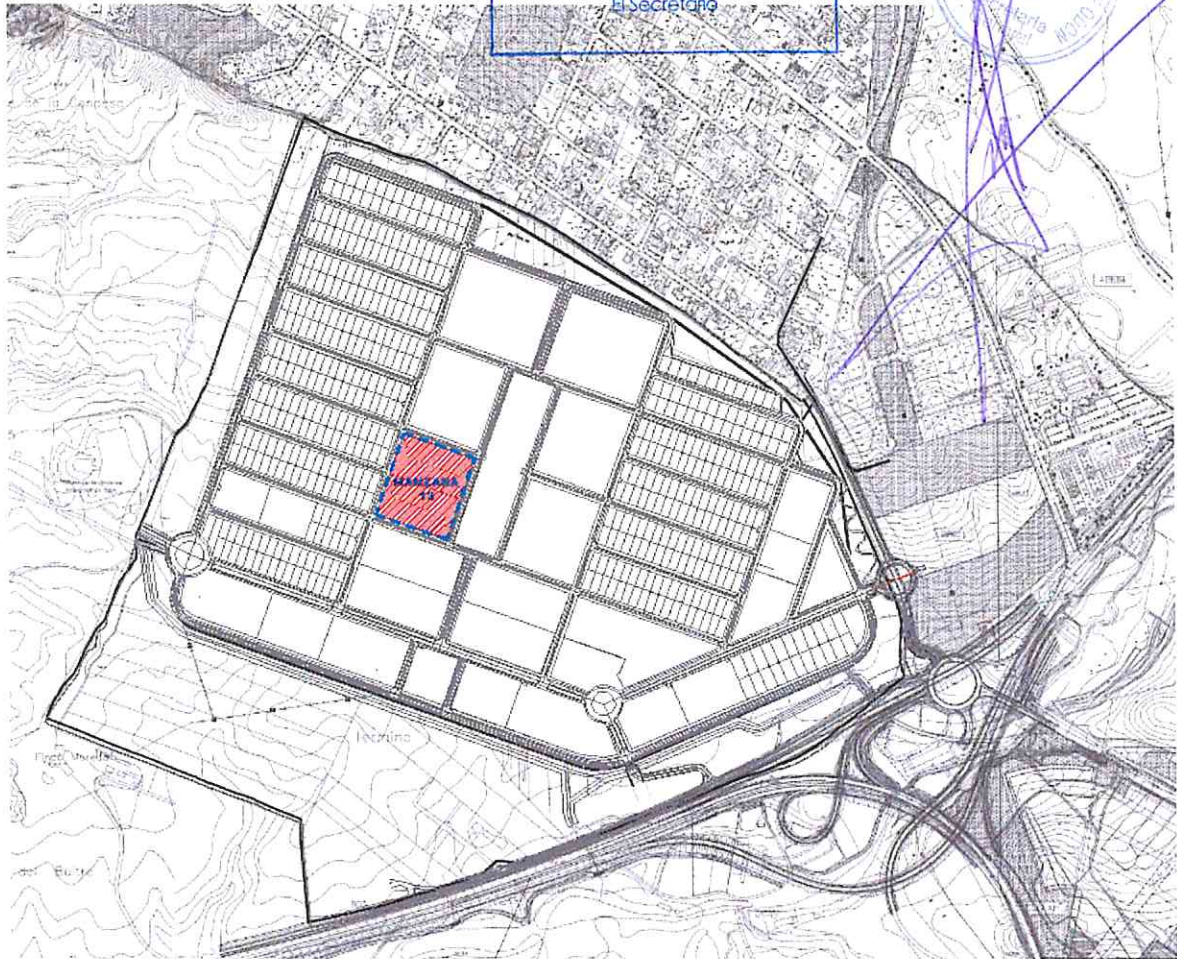


Iniciamente

Aprobado Junta de Gobierno Local

28 AGO. 2019

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13

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

S+A Sotodosos y Asociados Arquitectura SLP



DOCUMENTO INFORMADO

FECHA

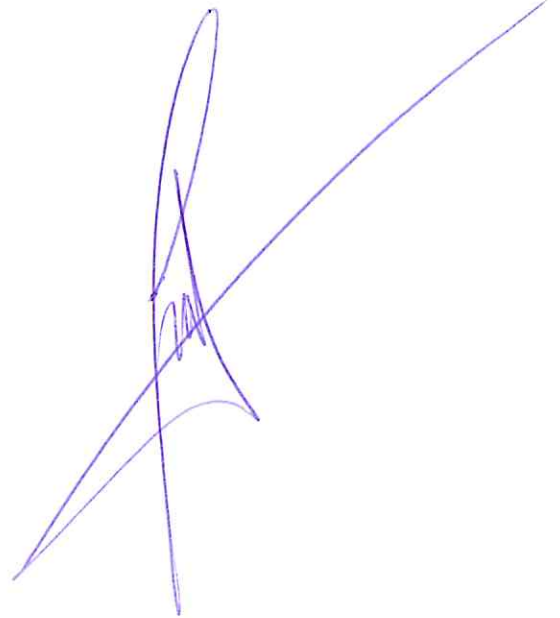
19 JUN. 2019



Memoria

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13

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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long diagonal stroke extending towards the top right.

I. MEMORIA

INDICE.

1.- INTRODUCCION.....	4
1.1. OBJETO.....	4
1.2. PROMOTOR.....	4
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	4
1.4. PLANEAMIENTO GENERAL.....	4
1.5. REGIMEN LEGAL APLICABLE, CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.....	7
2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	9
2.1. FACULTADES DE UN ESTUDIO DE DETALLE.....	9
3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.....	10
3.1. LOCALIZACIÓN, DELIMITACIÓN Y DIMENSIONES DE LAS MANZANAS.....	10
3.2. TOPOGRAFÍA.....	10
3.3. USOS, EDIFICACIONES Y ARBOLADOS EXISTENTES.....	11
3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	12
4.- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	15
5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	15
5.1. CUADRO COMPARATIVO.....	18
5.2. CUADRO DE SUPERFICIES.....	19

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO.

El presente Estudio de Detalle de la Manzana 13 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 Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios S.A. Con NIF A3611139, domiciliada en Calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw, número 1, 28007 de Madrid que se fusiona por absorción con la sociedad MAKATI DIRECTORSHIP S.L.U. con CIF B-87954541, domiciliada en Madrid en la Calle Padilla 30, CP 28006, Madrid, en virtud de la escritura de fusión por absorción, otorgada el 9 de enero de 2019 ante la notaria de Madrid, Dª Sandra Medina Pinazo, con el número 193 de su protocolo. Lo que supone que a efectos jurídicos y prácticos se traduce en que Vía Célere por sucesión universal se sobroga en todos los derechos y obligaciones que tuviese Makati Directorship que inició el trámite 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 Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios S.A. Con NIF A3611139, domiciliada en Calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw, número 1, 28007 de 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"

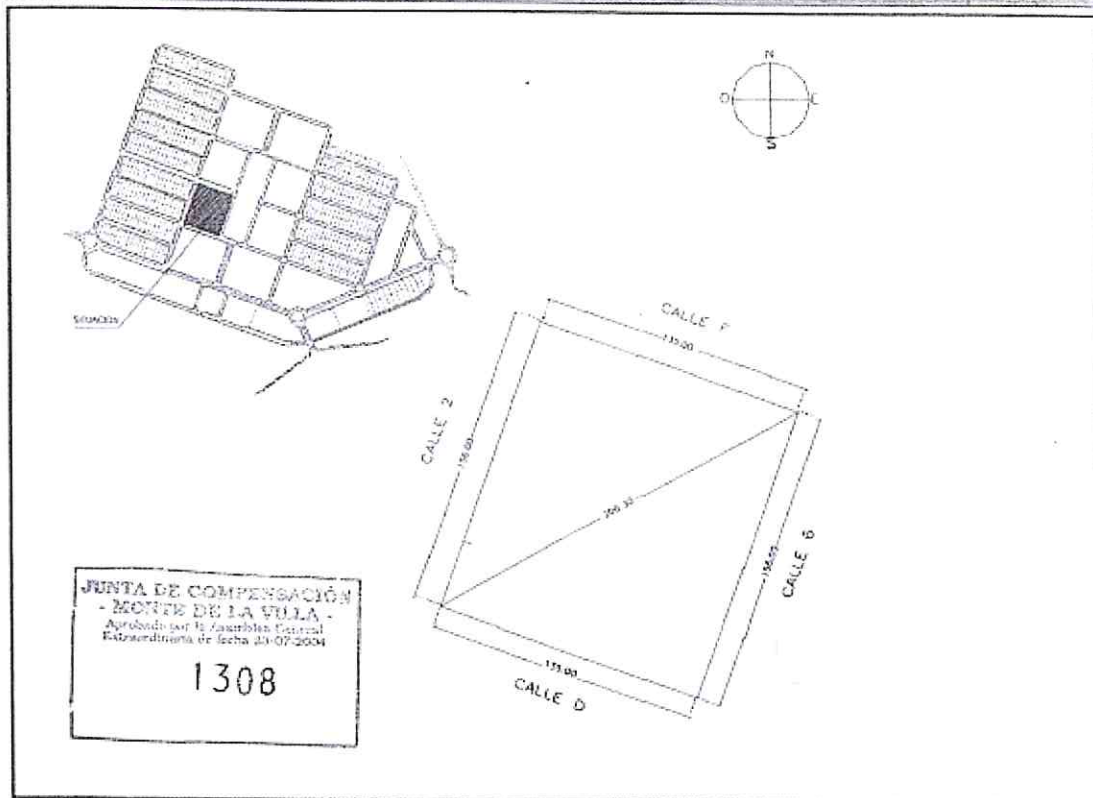
aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón de fecha 28 de noviembre de 2003 (BOCM nº 306 de 24 de diciembre de 2003). Además de la aprobación definitiva de la definición de conceptos incluidos en las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Ordenación UZ 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.

Se adjuntan las cédulas urbanísticas.

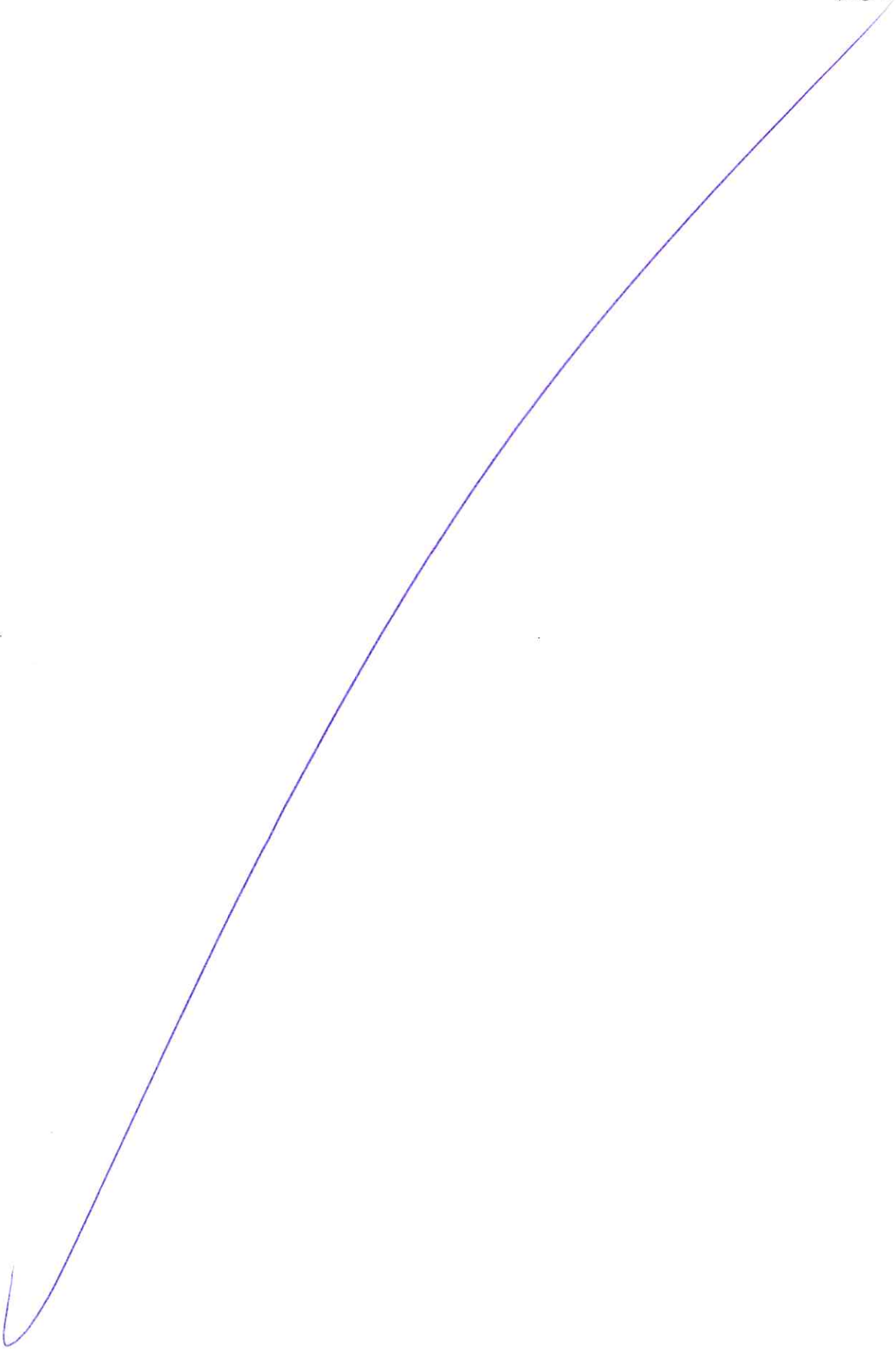
PROYECTO DE REPARCELACION			
SECTOR UZ. 1,2,3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID			
1- FINCAS RESULTANTES			FICHA Nº 321
Nº DE MANZANA	13		
Nº DE PARCELA	Manzana Conjunto 13		
2- ADJUDICATARIO. DATOS PERSONALES			
ADJUDICATARIO1	Cónyuges Enrique Prieto Nieto y Carmen Catalán Fallado (70,83%)		DNI/NIF
	Domicilio		11556828H
	Localidad		Madrid
	Teléfonos		916169315 670202313
ADJUDICATARIO2	Prieto Catalán, S.A. (29,17%)		DNI/NIF
	Domicilio		AB1027203
	Localidad		Madrid
	Teléfonos		916169315 670202313
REPRESENTANTE	Enrique Prieto Nieto		DNI/NIF
	Domicilio		
	Localidad		
3- A) DATOS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA			
NATURALEZA	URBANIZABLE, URBANA TRAS DESARROLLO URBANIZATORIO		
LINDEROS	N	Calle F	
	S	Calle D	
	E	Calle 6	
	O	Calle 2	
USO	RESIDENCIAL	ORDENANZA	UIC-CONJUNTO DE VIVIENDA
Nº MAX DE VIVIENDAS	48	SUPERFICIE PARCELA	21.060 M2
OCCUPACION MAX S/RASANTE	40%	OCCUPACION MAX B/RASANTE	40%
EDIFICABILIDAD MAX S/RASANTE	12.040 M2	EDIFICABILIDAD MAX B/RASANTE	0,40 M2/M2
ALTURA MAX A CORNISA	7,00 M	ALTURA MAX A CUMBRERA	11,50 M
Nº MAX PLANTAS S/RASANTE	B+1	Nº MAX PLANTAS B/RASANTE	1
DOTACIÓN MÍNIMA DE PLAZAS APARCAMIENTO	3 MIN./VIV	RETRANQUEOS	SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE
EDIFICACION	CONJUNTO DE VIVIENDAS	EDIF. PAREADA CON LA DE LA PARCELA	
3- B) DATOS DE LA PARCELA PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
ADJUDICATARIO	Cónyuges Enrique Prieto Nieto y Carmen Catalán Fallado con carácter ganacial (70,83%) Prieto Catalán, S.A. (29,17%)		
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 13. Linda al norte con la calle F; al sur con la calle D; al este con la calle 6; y al oeste con la calle 2. Tiene una superficie de 21.060 m ² y una edificabilidad de 12.040 m ² de Residencial Unifamiliar, siéndole de aplicación la ordenanza UIC-Conjunto de vivienda		
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	12.040 m ² , Residencial Unifamiliar, Ordenanza UIC-Conjunto de vivienda. Número de viviendas: 48		
OTRAS DETERMINACIONES	Desarrollo a través de estudio de detalle		

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 2.232.677,21 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 7.241.698,80 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 4,009 %.

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA	FICHA N° 321
--------------------------------------	------------------------



APROBACIONES ADMINISTRATIVAS 	INSCRIPCIÓN REGISTRAL
---	------------------------------



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. 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.

3.1.1 ESTADO ACTUAL

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 13, objeto del presente estudio de detalle. La superficie total es de 21.060 m², con forma rectangular y dimensiones 135m x 156m. Linda al Norte con la calle F, al este con la calle 6, al sur con la calle D y al oeste con la calle 2.

3.2. TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno presenta cierta inclinación.

En su frente a la calle F, la pendiente va desde los 624.59 m. en su lado Oeste a los 626.75 m. en su lado Este, lo que supone un incremento de altura de 2.16 m.

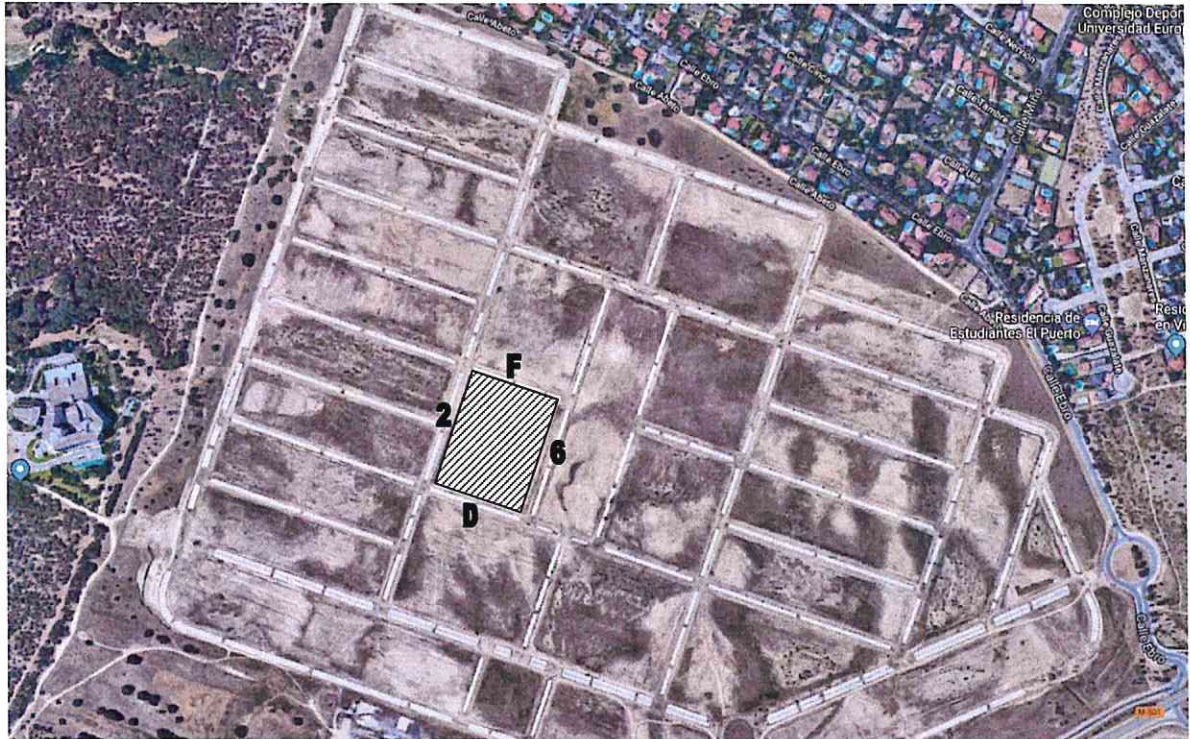
En su frente a la calle 6, la pendiente va desde los 626.75 m. en su lado Norte a los 621.60 m. en su lado Sur, lo que supone una diferencia de altura de 5.15 m. constituyendo la mayor diferencia de altura de toda la parcela.

En su frente a la calle D, la pendiente va desde los 621.60 m. en su lado Este a los 624.35 m. en su lado Oeste, lo que supone una diferencia de altura de 2.75 m.

En su frente a la calle 2, la pendiente va desde los 624.35 m. en su lado Sur a los 624.59 m. en su lado Norte. Esta calle presenta pendiente de bajada y de subida, quedando su punto más bajo como a la mitad de la misma con una cota aproximada de 622.78 m.

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 Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios S.A. Con NIF A3611139, domiciliada en Calle Carlos y Guillermo Fernández Shaw, número 1, 28007 de Madrid.

Se incluyen a continuación las fichas catastrales y las notas simples registrales de ambas manzanas previas a la agrupación del conjunto.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0993901VK2609S0001TQ

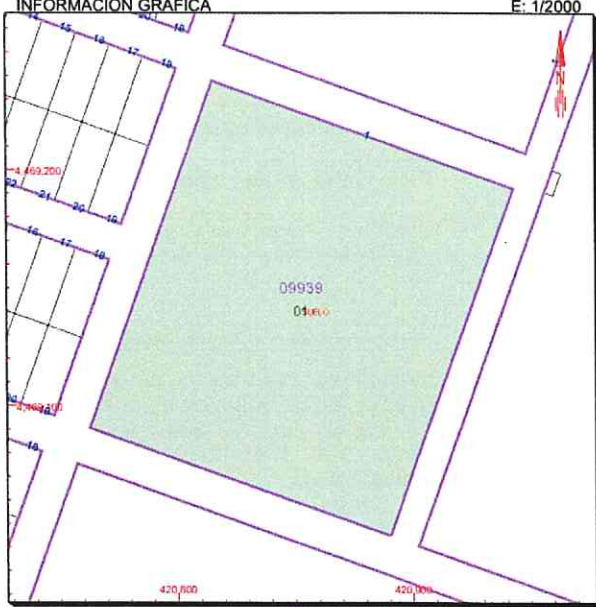
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
UR MONTE DE LA VILLA M-13 1 Suelo	
28670 VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	REFERENCIA CONSTRUIDA INI
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
UR MONTE DE LA VILLA M-13 1		
VILLAVICIOSA DE ODON (MADRID)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA INI	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INI	TIPO DE FINCA
0	21.060	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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.

420,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

----- Mobiliano y aceras

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

Lunes , 29 de Octubre de 2018

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

ELENA PAREJO GARCÍA - DNI/NIF 50.319.977-W

Fecha de Emisión: VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECICHO

FINCA DE Villaviciosa de Odón N°: 19852
CÓDIGO IDUFIR: 28129000487082

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: PARCELA

Situación: MONTE DE LA VILLA, Localización: OTROS SECTOR UZ-1, 2 Y 3 "MONTE DE LA VILLA", Denominación: PARCELA 13

Referencia Catastral.- 0993901VK260980001TQ

Superficies: Terreno: veintiún mil sesenta metros cuadrados

Líderos: Norte, calle F

Sur, calle D

Este, calle 6

Oeste, calle 2

Edificabilidad:12.040 m2

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA	FECHA
MAKATI DIRECTORSHIP SL	B-87954541		1007	444	102	5

20/07/18

100, % del pleno dominio por titulo de cesion.

TITULO: Adquirida por CESION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSÉ ORTIZ RODRÍGUEZ, MADRID, el día 15/02/18

CARGAS

CONVENIO DE CONCURSO: En el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, se sigue procedimiento concursal nº 588/2011, a instancia de Arocasa, S.A., titular de esta finca, en el que, por Sentencia firme de fecha 27 de abril de 2015, se aprueba la propuesta de Convenio presentada en el Concurso Voluntario de Arocasa, S.A.

FORMALIZADA en escritura autorizada por el/la Notario REGISTRO MERCANTIL DE MADRID, el día 10/08/15. Constituida en la inscripción 3ª

Esta finca queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso proceda practicar, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Ingresado por autoliquidación 99.288,16 Euros. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 4 Villaviciosa de Odón a 9 de Marzo de 2018.

Esta finca queda afecta al pago de la liquidación que, en su caso proceda practicar, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Ingresado por autoliquidación 68.212,5 Euros. Constituida en la nota número 1 al margen de la insc./anot. 5 Villaviciosa de Odón a 20 de Julio de 2018.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

FIN DE LA NOTA SIMPLE



AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario

MUY IMPORTANTE: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección and@corpma.es

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 13, y se dispone una ordenación perimetral de parcelas excepto por un conjunto de parcelas en una calle interior.

Se disponen 48 áreas privativas en el conjunto, con una superficie mínima de 250m² y un frente mínimo de parcela de 10.1667 m de longitud cada una.

Se realiza el acceso principal al conjunto residencial desde la calle 6, casi en la esquina con la calle F. a la altura del eje de simetría desde la cota altimétrica 625.91 msnm, disponiendo un pabellón de vigilancia en la esquina este y alineado con la vía pública.

Desde el acceso principal, se desarrolla un vial interior sin encontrar salida por el otro lado, pero permitiendo acceso a las 24 viviendas que se ubican en el interior de todo el conjunto. El ancho del vial tiene unas dimensiones de 5 m. para dos carriles de doble sentido de tráfico rodado. Este vial será de uso compartido para vehículos y peatones.

En el caso de las viviendas con lindero frontal a la calle 6, la fachada principal tiene un retranqueo igual o superior a 5 m. a calle. 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.

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 interior, el acceso se

produce desde el vial interno, 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 interiores, 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 dedicadas a actividades deportivas con un área superior a los 1000m². 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 parte norte de la superficie destinada a zonas comunes.

Además de esta construcción, se plantea un pabellón de vigilancia para uso común de control de acceso, de superficie no superior a 10m², 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. 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.

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 el cerramiento opaco puede llegar hasta 1,50m desde el lado exterior de la manzana, 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.

5.1. CUADRO COMPARATIVO

SECTOR UZ. 1, 2, 3 "MONTE DE LA VILLA". VILLAVICIOSA DE ODÓN-MADRID MANZANA 13 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

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 13 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DEL SECTOR UZ 1-2-3 "MONTE DE LA VILLA" VILLAVICIOSA DE ODÓN, MADRID

MANZANA 13		
ÁREAS PRIVATIVA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE (m2)
M13-1	250,00	269,04
M13-2	250,00	269,04
M13-3	250,00	269,04
M13-4	250,00	269,04
M13-5	250,00	269,04
M13-6	250,00	269,04
M13-7	250,00	269,04
M13-8	250,00	269,04
M13-9	250,00	269,04
M13-10	250,00	269,04
M13-11	250,00	269,04
M13-12	250,00	321,98
M13-13	250,00	294,35
M13-14	250,00	294,35
M13-15	250,00	294,35
M13-16	250,00	294,35
M13-17	250,00	294,35
M13-18	250,00	294,35
M13-19	250,00	294,35
M13-20	250,00	294,35
M13-21	250,00	294,35
M13-22	250,00	294,35
M13-23	250,00	294,35
M13-24	250,00	294,35
M13-25	250,00	390,59
M13-26	250,00	250,20
M13-27	250,00	294,35
M13-28	250,00	294,35
M13-29	250,00	294,35
M13-30	250,00	294,35
M13-31	250,00	294,35
M13-32	250,00	294,35
M13-33	250,00	294,35
M13-34	250,00	294,35

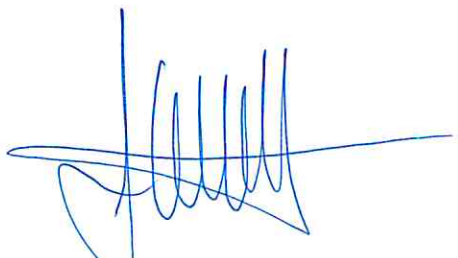
M13-35	250,00	294,35
M13-36	250,00	391,23
M13-37	250,00	294,35
M13-38	250,00	294,35
M13-39	250,00	294,35
M13-40	250,00	294,35
M13-41	250,00	294,35
M13-42	250,00	294,35
M13-43	250,00	294,35
M13-44	250,00	294,35
M13-45	250,00	294,35
M13-46	250,00	294,35
M13-47	250,00	294,35
M13-48	250,00	352,35

ZONAS COMUNES	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	SUPERFICIE ESTUDIO DETALLE (m2)
TOTAL ZZCC	50/vivienda	152,83/vivienda
	1200 (MIN)	7296,99

Villaviciosa de Odón, a 13 de MAYO de 2019.

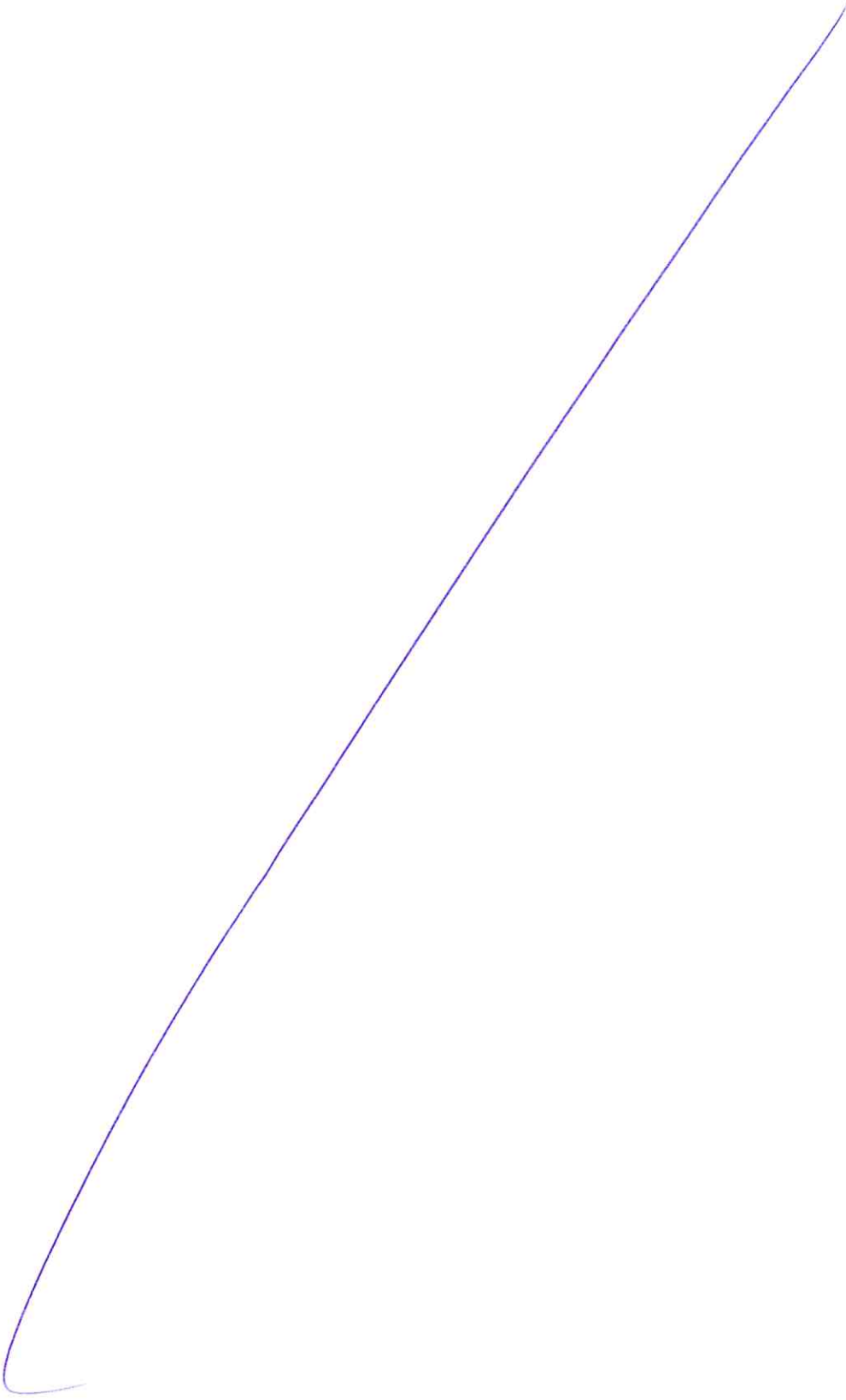
El Arquitecto

La Propiedad:



Alberto Sotodosos Aparicio (COAM 9848)



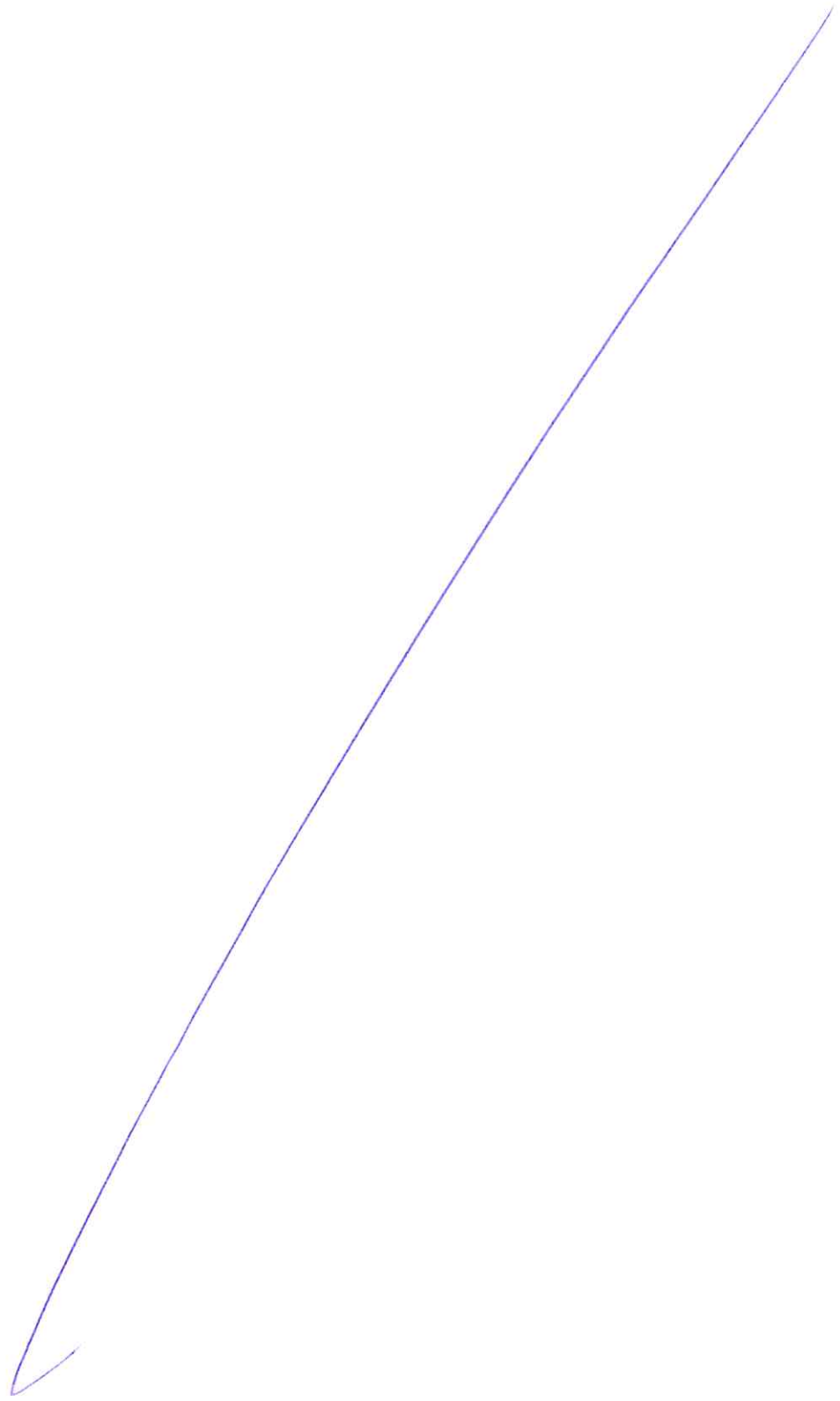


Justificación a la normativa sobre impacto de infancia y adolescencia y de familia en el presente Estudio de Detalle.

Teniendo en cuenta la perspectiva de impacto de infancia y adolescencia y de familia en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo a las viviendas.

Para ello, en el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño de las viviendas debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a vecinos y vecinas disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de las parcelas pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos a los espacios interpuestos que dan paso a las viviendas sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos de estas viviendas. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

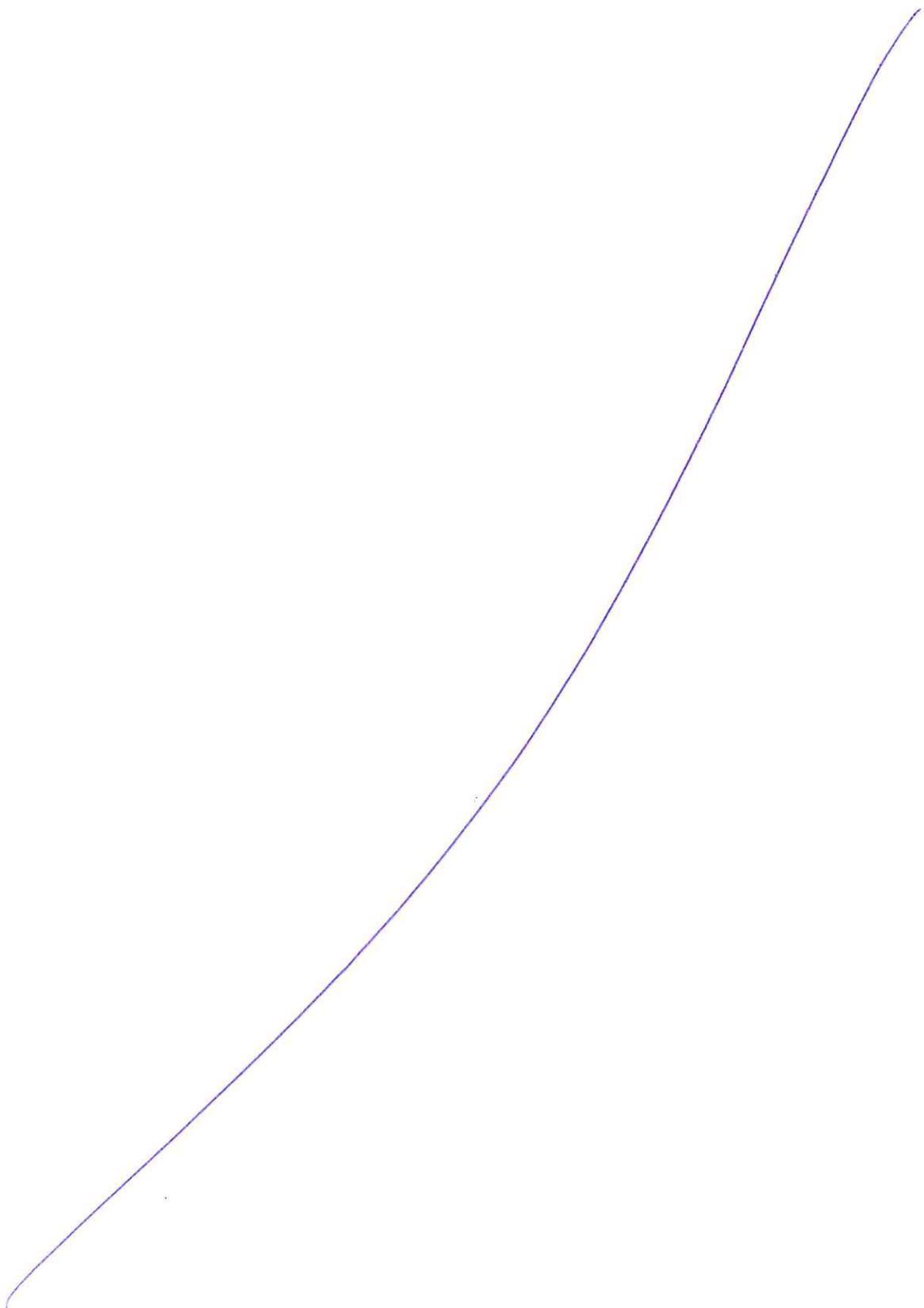


Justificación a la normativa sobre impacto de género.

Teniendo en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo a las viviendas.

Para ello, en el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño de las viviendas debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a vecinos y vecinas disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de las parcelas pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos a los espacios interpuestos que dan paso a las viviendas sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos de estas viviendas. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.



Justificación a la normativa sobre impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual.

Teniendo en cuenta la perspectiva de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia y la discriminación por razón de orientación e identidad sexual en el diseño de la ciudad y con el objetivo de tender a la construcción de una ciudad igualitaria, es importante favorecer la relación entre la edificación y el espacio público, con objeto de mejorar la percepción de seguridad y vitalidad del espacio público próximo a las viviendas.

Para ello, en el proyecto incorporará las siguientes determinaciones:

- a) Se deben evitar fachadas ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño de las viviendas debe facilitar dicha vigilancia natural tanto de día como de noche, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, como puede ser actualmente el caso de la infancia, adolescencia, así como mujeres de diferentes edades, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- b) Proponer cerramientos más transparentes que permitan a vecinos y vecinas disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).
- c) Fomentar la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de las parcelas pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto isla de calor durante el verano.
- d) Evitar el cierre mediante elementos ciegos de los accesos a los espacios interpuestos que dan paso a las viviendas sin fachada a vía pública, garantizando visibilidad de estos desde y hacia los accesos de estas viviendas. Además de diseñar los espacios comunes de las urbanizaciones en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, fomentando las redes sociales y de cuidado compartido.
- e) Diseñar la iluminación para que tanto en espacios públicos/comunitarios, como privados no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.

