

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA 1.1. DEL UZI-3 “EL MONTE”**

**PARA CONJUNTO RESIDENCIAL DE**

**18 VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

**VILLAVICIOSA DE ODÓN**

**MADRID**



SANCO –ARPA S.L.  
C/ Jacques Cousteau, 2  
28670 Villaviciosa de Odón, Madrid  
tef/fax.: 91 616 53 23  
sancoarpa@telefonica.net

# INDICE

## MEMORIA EXPOSITIVA

1. AUTOR DE ENCARGO
2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. OBJETO Y FINALIDAD
4. INFORMACIÓN PREVIA
  - 4.1. ANTECEDENTES Y OTROS CONDICIONANTES DE PARTIDA
  - 4.2. DATOS DE EMPLAZAMIENTO
5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO
6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA
7. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA VILLAVICIOSA DE ODÓN
  - 7.1. JUSTIFICACIÓN DE POSICIÓN EDIFICACIONES Y RASANTE TERRENO
  - 7.2. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OCUPACIÓN
  - 7.3. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE EDIFICABILIDAD

## ANEXO I

CEDULA URBANISTICA

## PLANOS

8.- INDICE DE PLANOS		ESCALA
ED-01	PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/500
ED-02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	1/200
ED-03	PARCELACIÓN PROPUESTA	1/200
ED-04	SECCIONES PARCELAS 1 - 6	1/200
ED-05	SECCIONES PARCELAS 7 - 12	1/200
ED-06	SECCIONES PARCELAS 13 - 18	1/200
ED-07	PLANO COMPUTO OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1/200
ED-08	PLANO COMPUTO OCUPACIÓN SOBRE RASANTE	1/200
ED-09	PLANO COMPUTO EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	1/200
ED-10	PLANO COMPUTO EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	1/200
ED-11	PLANO DE ALZADOS PERIMETRALES	1/200
ED-12	VOLUMETRIAS	S/E

# MEMORIA EXPOSITIVA

## 1. AUTOR DEL ENCARGO

El presente estudio de detalle se desarrolla por encargo de Residencial Calle Alemania Cooperativa Madrileña, cuyo representante es D. Óscar Sánchez Sánchez.

El Encargo del conjunto residencial de 18 viviendas unifamiliares y zonas comunes objeto de este estudio de detalle es de misión completa.

## 2. AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se elabora en el Estudio de Arquitectura SANCO-ARPA S.L., cuyo representante y Director es el Arquitecto D. José Antonio Santander Arribas, colegiado nº 9141 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

## 3. OBJETO Y FINALIDAD

La conveniencia del presente Estudio de Detalle se debe a la obligatoriedad del mismo para desarrollar el proyecto del conjunto residencial de 18 viviendas, según cédula urbanística.

Además, según el Artículo 5.8 de la Ordenanza 5 “Unifamiliar Intensiva”, para conjuntos con espacios libres proindivisos comunes (grados 2 y 3) se determinarán los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Así pues, el objeto de este estudio es fijar las parcelas privativas, zonas libres comunes y áreas de movimiento para los volúmenes interiores, cumpliendo con la altura máxima permitidas para conseguir el máximo aprovechamiento de la parcela.

Con el mismo se realiza el estudio de la integración de las futuras edificaciones en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes.

## 4. INFORMACIÓN PREVIA

### 4.1. ANTECEDENTES Y OTROS CONDICIONANTES DE PARTIDA

La parcela objeto de este estudio se encuentra en el municipio de Villaviciosa de Odón, en una zona de ensanche residencial, perteneciendo el sector al UZI-3 “El Monte”.

El Plan Parcial y el P.G.O.U. fijan el uso del suelo como residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera, con acceso independiente por vivienda y posibilidad de elementos comunes proindiviso.

La aprobación definitiva del Plan Parcial UZI-3 “El Monte” es de fecha 10 de febrero de 2005, publicado en el BOCM nº 51 de 2 de marzo de 2005.

#### **4.2. DATOS DE EMPLAZAMIENTO**

##### **SITUACIÓN**

La parcela 1.1. del UZI-3, objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra en la zona Noroeste del casco urbano del municipio de Villaviciosa de Odón.

Se trata de un área de baja densidad, con tipología dominante de vivienda unifamiliar adosada o pareada.

##### **SUPERFICIE DE PARCELA**

Superficie de la Parcela según cédula urbanística ..... 7.206,17 m<sup>2</sup>  
Superficie de la Parcela según levantamiento topográfico ..... 7.188,25 m<sup>2</sup>

##### **FORMA ORIENTACIÓN Y LINDES.**

La parcela linda:

- Al Noreste: En línea ligeramente quebrada de 12,40 m., 17,75 m y 10,60 m. con camino del Molino.
- Al Suroeste: En línea recta de aproximadamente 68,90 m. con parcela 1.2. de la manzana 1 de mismo Sector.
- Al Noroeste: En línea recta de aproximadamente 141,60 m. con terrenos del Sector.
- Al Sureste: En línea recta de aproximadamente 125,20 m. con calle Alemania.

##### **ALTIMETRIA**

El terreno tiene una pendiente de aproximadamente de un 1 -1,5% ascendente Sur- Norte, presentando una desnivel importante en la zona trasera que da hacia el Arroyo de la Madre.

## 5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

Plan General Ordenación urbana de Villaviciosa de Odón aprobado definitivamente el 4 de septiembre de 1999. Ordenanza 5 “Unifamiliar Intensiva Grado 2”

Plan Parcial del Sector UZI-3 “El Monte”, aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2005, publicado en el BOCM nº 51 de 2 de marzo de 2005.

### DENOMINACIÓN

Conjunto Residencial de 18 viviendas unifamiliares con piscina y zonas comunes, en la parcela 1.1. del UZI-3 “ El Monte”

### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera, con acceso independiente por vivienda y posibilidad de elementos comunes en proindiviso.

### CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- Parcela mínima: 400,00 m<sup>2</sup>/vivienda  
La parte de la parcela privativa tendrá una superficie mínima de 250,00 m<sup>2</sup>, constituyendo el resto proindiviso.
- Longitud mínima del frente:
  - Pareadas: 13,00 m.
  - En hileras: Final 12,00 m.  
Intermedio 7,00 m.
  - Aislada: 18,00 m.

### CONDICIONES DE VOLUMEN

- Ocupación máxima sobre rasante: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (3.242,78 m<sup>2</sup>)
- Ocupación máxima bajo rasante: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (3.242,78 m<sup>2</sup>)
- Edificabilidad máxima: 3.102,75 m<sup>2</sup>
- Nº máximo de viviendas: 18 uds.
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Longitud máxima a cumbrera: 11,50 m.
- Altura a cornisa: 2 plantas (7,00 m.) + BC
- Retranqueo mínimo a la calle: 5,00 m.
- Retranqueo a linderos laterales si procede: H/2
- Retranqueo a fachada posterior: H
- Aparcamientos mínimos: 2 uds. /vivienda

## **SERVICIOS URBANISTICOS**

El suelo cuenta con todos los servicios urbanísticos e infraestructuras municipales.

## **SERVIDUMBRES**

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle ni al desarrollo urbanístico de la misma.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA**

En atención a las condiciones de Planeamiento y de acuerdo con la tipología que definen las Normas Urbanísticas, se ha optado por una distribución de parcelas en la que todas las parcelas privadas cuentan con acceso desde el exterior directo, desde la calle Alemania o desde la Avenida de Doña Laura Gracia Noblejas y Brunet.

Las 18 parcelas privativas cuentan con frente mayor a 7,00 m. a la calle, 12 m. en el caso de las parcelas de los extremos, y todas tienen más de 250,00 m<sup>2</sup>.

Se libera de este modo, una parcela común en proindiviso de 1.869,40 m<sup>2</sup> en la parte trasera, con uso comunitario de piscina, gimnasio, zona de juegos infantiles, etc.

La parcela 1, de inicio de hilera, cuenta con una servidumbre de paso de 3,5 m. hacia la parcela comunitaria para facilitar el acceso de peatones y mantenimiento a la misma.

Las viviendas son adosadas (en hilera), contando con un patio a nivel de planta baja que genera bloques de viviendas 2 a 2, estando completamente adosadas en planta sótano y por una pérgola en planta baja.

Estos patios sirven de iluminación de las cocinas de las viviendas, cumpliendo las dimensiones mínimas de 4 m. x 4 m. en ese punto y siendo superior a 3 m. en toda la longitud del patio.

La planta sótano cuenta con unos patios cubiertos por tramex vidrio hasta el nivel de planta baja, que computan ocupación. Esta planta está dedicada a cumplir con la dotación de garaje obligatoria (2 plazas) y salas destinadas a usos no vivideros (instalaciones, bodega, etc.).

La planta baja se encuentra elevada 1,10 m. respecto a nivel de rasante de la calle, manteniendo el nivel en la vivienda, patio y terraza de planta baja, que también computa ocupación.

Las viviendas cuentan con dos alturas sobre rasante sin aprovechamiento bajo cubierta, por ello la pendiente de la cubierta se ha limitado a 20°, lo que minimiza el impacto visual de los volúmenes al tener una altura de cumbrera muy inferior a los 11,50 m. limitados por normativa. (h. cumbrera proyecto 9,55 m.)

Las viviendas de inicio y fin de hilera presentan cubierta a tres aguas para garantizar el cumplimiento de la altura de cornisa máxima de 7,00 m. y cumpliendo con el retranqueo lateral de H/2 (3,50 m) en estas parcelas.

Este retranqueo se registrará como servidumbre de paso en la parcela 1 para facilitar el acceso desde el exterior a las zonas comunes, tanto peatonal como para mantenimiento. La parcela 18 también tiene una zona de servidumbre, en este caso para instalaciones.

En lo que respecta a la parcela comunitaria, la rasante modificada se encuentra dentro del margen de 50 cm. respecto a la rasante original del terreno, salvo la cubierta del gimnasio, estando siempre la cara inferior del forjado de techo a menos de 1,00 m. por encima de la rasante modificada, computando como ocupación, así como la plaza de acceso al mismo que al estar más de 0,50 m. por debajo de la rasante original también se ha computado como ocupación y se ha cubierto con una pérgola.

En lo que respecta a la parcela comunitaria, la rasante modificada se encuentra entre la línea de terrero natural y la línea de rasante básica de referencia, tal y como queda explicado en el punto 7.1. de esta memoria.

El forjado de cubierta del gimnasio y la pérgola que cubre el patio de acceso al mismo tienen la cara inferior del forjado de techo a menos de 1,00 m. de la rasante básica de referencia, computando como ocupación.

## 7. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO NORMATIVA VILLAVICIOSA DE ODÓN

	<b>S/ PLANEAMIENTO</b>	<b>S/ESTUDIO DETALLE</b>
ORDENACIÓN DE APLICACIÓN	P.G.O.U. VILLAVICIOSA DE ODÓN P.P. UZI-3 " EL MONTE" ORDENANZA 5 GRADO 2º	P.G.O.U. VILLAVICIOSA DE ODÓN P.P. UZI-3 " EL MONTE" ORDENANZA 5 GRADO 2º
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL. VIV. UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL. VIV. UNIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O EN HILERA EN ELEMENTOS COMUNES EN PROINDIVISO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA CON ELEMENTOS COMUNES EN PROINDIVISO
PARCELACIÓN	PARCELA MÍNIMA PRIVATIVA: 250,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 1: 457,20 m <sup>2</sup> PARCELA 2: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 3: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 4: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 5: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 6: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 7: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 8: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 9: 267,75 m <sup>2</sup> PARCELA 10: 251,20 m <sup>2</sup> PARCELA 11: 261,00 m <sup>2</sup> PARCELA 12: 261,15 m <sup>2</sup> PARCELA 13: 304,20 m <sup>2</sup> PARCELA 14: 296,05 m <sup>2</sup> PARCELA 15: 347,90 m <sup>2</sup> PARCELA 16: 302,60 m <sup>2</sup> PARCELA 17: 277,50 m <sup>2</sup> PARCELA 18: 418,05 m <sup>2</sup> PARC. COMUNITARIA: 1.869,40 m <sup>2</sup>
ALTURA Nº PLANTAS	S/R = B + I + BC	S/R = B + I
ALTURA MÁXIMA (H CORNISA)	(H): 7,00 m.	(H) 7,00 m
ALTURA MÁXIMA (H COMBRERA)	(H <sub>T</sub> ): 11,50 m.	(H <sub>T</sub> ): 9,55 m.
MAXIMO Nº VIVIENDAS	18	18
RETRANQUEO A CALLE	5,00 m.	> 5,00 m.
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO	2 UDS./ VIV.	2 UDS./ VIV.
EDIFICABILIDAD TOTAL S/R	3.102,75 m <sup>2</sup>	3.102,70 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN TOTAL S/R	3.242,78 m <sup>2</sup> (45%)	2.930,00 m <sup>2</sup> (40,66%)
OCUPACIÓN TOTAL B/R	3.242,78 m <sup>2</sup> (45%)	2.042,74 m <sup>2</sup> (28,35%)



## **7.1. JUSTIFICACIÓN DE POSICIÓN EDIFICACIONES Y RASANTE TERRENO**

La parcela 1.1. de UZI-3 objeto de este estudio, presenta el frente a la calle Alemania y a la Avenida Doña Laura García Noblejas y Brunet, una topografía prácticamente plana, mientras que la parte trasera de la parcela tiene una pendiente muy pronunciada en la parte final, debido a la contigüidad del cauce del Arroyo de la Madre.

Por este motivo y de acuerdo a la Normativa (PGOU) se ha establecido una línea rasante básica en la zona trasera de la parcela y desde ella se han ido uniendo puntos con el perímetro de la acera en la calle Alemania, para establecer las rasantes de referencia en cada una de las secciones por las parcelas planteadas.

Las edificaciones se han ubicado en las parcelas de manera que la cara superior del pavimento de suelo terminado de planta Baja esté por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano que contiene la rasante de referencia anteriormente definida, que dista de éste mismo 1,5 metros por encima, medidas en vertical.

Aplicándose esta condición tanto para las edificaciones cerradas como en los patios en la zona pavimentada, que computa a efectos de ocupación.

Las construcciones anexas, gimnasio y patio cubierto, se encuentran bajo rasante, de manera que la cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante de referencia, que dista 1 metro por encima, medido en vertical.

El resto de suelo, tanto la zona ajardinada de las parcelas privativas, como de la zona común se mantendrá en la rasante del terreno natural actual, con ligeras modificaciones y rasanteos para facilitar la ubicación de rampas accesibles a las zonas comunes. Esta rasante modificada se situará siempre en el área comprendida entre línea del terreno natural y la de la rasante de referencia en todas las secciones por cada una de las parcelas.

Se adjuntan en este estudio de detalle los planos ED-04, ED-05 y ED-06, que recogen las secciones por todas y cada una de las parcelas, con indicación gráfica de las rasantes y terreno natural, para justificación de la posición de las viviendas y cumplimiento de la altura máxima en todas ellas.

## **7.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE OCUPACIÓN**

Para justificar la ocupación máxima permitida se aportan los planos ED-07, Plano cómputo de ocupación bajo rasante y ED-08, plano de cómputo de ocupación sobre rasante.

A nivel de ocupación bajo rasante se ha computado la zona de gimnasio comunitario y el patio cubierto con pérgola exterior, así como los patios cubiertos en la zona de garaje de cada una de las viviendas.

A nivel de ocupación sobre rasante, además de las edificaciones destinadas a vivienda, se han computado los patios y terrazas pavimentadas que se encuentran siempre se acentúan por debajo de la línea de 1,50 m. respecto a la rasante de referencia en cada una de las parcelas.

## **7.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD**

Para justificar el cumplimiento de la edificabilidad máxima se aportan los planos ED-10, plano de cómputo de edificabilidad bajo rasante y ED-11, plano de cómputo de edificabilidad sobre rasante.

En zona comunitaria destinada a gimnasio y patio cubierta computan como edificabilidad bajo rasante, no sobrepasando el 5% de la superficie neta de la parcela.

En conclusión, se justifica que el Estudio de Detalle sobre la parcela 1.1. que se presenta cumple con todos los parámetros exigidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón y por el Plan Parcial del UZI-3 "El Monte".

Villaviciosa de Odón, Junio de 2017

El Arquitecto



D. José Antonio Santander Arribas  
Arquitecto, coleg. 9.141

**ANEXO I**  
**CEDULA URBANISTICA**

## **PLANOS**