

1. OBJETO DEL ENCARGO Y DATOS DE CONTACTO

El presente encargo consiste en la redacción de un Estudio de Detalle en las parcelas R7-2 y R7-3 del APR 16.05 Ampliación Cárcavas Oeste, encargado por Dña. Beatriz Larios Martínez con D.N.I. número 11085686-P, en representación de Hortaleza Class V Sociedad Cooperativa Madrileña, con C.I.F. número F-87511937 con el fin de ordenar dicha parcela conforme a la legislación vigente. El estudio de arquitectura Pleite3 y Asociados SLP es el encargado de desarrollar el presente documento y sus planos anejos, quedando a disposición de su cliente y de los organismos públicos que lo requieran, para cualquier aclaración o modificación que fuese necesaria.

Hortaleza Class V S. Coop. Mad.
Avd. de Europa nº 26, 3 Planta
Edificio 5 del Complejo Empresarial Ática
28224 Pozuelo de Alarcón, Madrid
T: 91.714.04.35

Pleite.3 y Asociados S.L.P.
Avd. de Europa nº 26, 3 Planta
Edificio 5 del Complejo Empresarial Ática
28224 Pozuelo de Alarcón, Madrid
T: 91.714.04.35
raul.pleite@asentis.es



2. SITUACION Y ESTADO ACTUAL. DESCRIPCION DE LA FINCA

Las parcelas sujetas al presente Estudio de Detalle se denominan Parcela R7-2 de la manzana siete y Parcela R7-3 de la manzana siete, del APR 16.05 Ampliación Cárcavas Oeste, sita en el Barrio Valdefuentes del Distrito de Hortaleza. Tiene frente por el oeste al viario Calle de Carmen Rico Godoy nº124 y 130.

Con fecha del 15 de Noviembre del 2016 se realizó un levantamiento topográfico del solar, a cargo del topógrafo D. Fernando Alcázar Muñoz, colegiado nº 2.260 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

DATOS DE LA FINCA

Municipio: Hortaleza Finca Nº: 40455 – CRU: 28098000425646

Descripción de la finca:

URBANA: PARCELA R7-2. Parcela de terreno en las Cárcavas, en Madrid antes Hortaleza, que constituye la parcela R7-2 de la manzana SIETE, del Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Remitido 16.05 "Ampliación Cárcavas Oeste" Superficie: novecientos cuarenta y dos metros ciento setenta y cinco centímetros cuadrados. Linda en su frente al Oeste en línea recta de 24,9442 m., con el Vial 8 del Plan Parcial, derecha entrando al Sur en línea de 37,5753 m., con la parcela R 7 -1; izquierda entrando al Norte en línea de 37,9601 m., con la parcela R7-3 y al fondo al Este en línea de 24,9471 m., con colindantes de la UA-4.

Destinada a uso residencial como vivienda unifamiliar libre. Edificabilidad: La edificabilidad total correspondiente a esta parcela es de 789,9571 metros cuadrados.

Al existir diferencias entre la superficie Catastral, 945,9865 metros cuadrados y la superficie de la Ficha de Registro, 942,175 metros cuadrados, se ha considerado la superficie Catastral para el Estudio de Detalle.

DATOS DE LA FINCA

Municipio: Hortaleza Finca N°: 40456 – CRU: 28098000425653

Descripción de la finca:

URBANA: PARCELA R7-3. Parcela de terreno en las Cárcavas, en Madrid antes Hortaleza, que constituye la parcela R7- 3 de la manzana SIETE del Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Remitido 16.05. "Ampliación Cárcavas Oeste". Superficie: novecientos cuarenta y dos metros ciento setenta y siete centímetros cuadrados. Linda en su frente al Oeste en línea recta de 24,6709 m., con el Vial 8 del Plan Parcial; derecha entrando al Sur en línea de 37,9601m., con la parcela R7-2; izquierda entrando al Norte en línea recta de 38,3967m., con ZV-4 y al fondo al Este en línea de 24,6748m., con colindantes de la UA-4. Destinada a uso residencial como vivienda unifamiliar libre. Edificabilidad: La edificabilidad total correspondiente a esta parcela es de 789,9581 metro cuadrados.

Al existir diferencias entre la superficie Catastral, 975,1385 metros cuadrados y la superficie de la Ficha de Registro, 942,177 metros cuadrados, se ha considerado la superficie Catastral para el Estudio de Detalle.

3. PROPIEDAD DEL SUELO

Las parcelas R7-2 y R7-3 son propiedad de Doña Beatriz Larios Martínez, mayor de edad, con DNI número 11.085.686-P, en nombre y representación, como Presidente del Consejo Rector y Apoderada Solidaria de la Cooperativa de Viviendas denominada "Hortaleza Class V Soc Coop. Mad.", con CIF número F-87511937





4. PLANEAMIENTO VIGENTE

Conforme al Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05, la parcela está calificada con el código RVUL, que se corresponde como uso cualificado con el residencial, en la tipología de edificación unifamiliar aislada pareada o en hilera.

Conforme APR 16.05, en su Título III.- Normas de edificación y condiciones particulares de las zonas, Artículo 3.1.12 Edificación Conjunta: *"Se admiten actuaciones, sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1 de las NNUU del PGOUM, remitidas a Estudio de Detalle con las condiciones adicionales establecidas para la Norma Zonal 8, Grado 3º en las NNUU mencionadas."*

El articulado del PGOUM97 que se justifica en los próximos apartados es el siguiente:

- Artículo 7.3.1 Vivienda Unifamiliar: Régimen Especial de Vivienda Unifamiliar
- Artículo 8.8.15 Condiciones especiales para Norma Zonal 8 Grado 3º: Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar
- Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. CAPÍTULO 6.2 Condiciones de la parcela edificable. Artículo 6.2.10. Solar. Apartado 3 Espacio Interpuesto



5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

5.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes para la realización de nueve (9) viviendas unifamiliares y un espacio libre interpuesto a ellas, al amparo del régimen especial de vivienda unifamiliar establecido en el art. 7.3.1 con las condiciones adicionales del art. 8.8.15. 1) de las Normas Urbanísticas, al que nos remite el artículo art. 3.1.12, relativo a edificación conjunta, del P.P. del A.P.R. 16.05 "AMPLIACIÓN DE CÁRCAVAS OESTE",

Para lograr el objetivo del presente Estudio de Detalle, a continuación, se detallan 3 puntos del análisis urbanístico de este Estudio de Detalle, para en su conjunto, poder hacer una correcta descripción de la propuesta:

1. Uso Residencial. Artículo 7.3.1 Vivienda Unifamiliar: Régimen Especial de Vivienda Unifamiliar

Conforme al Artículo 7.3.1 del PGOUM 97:

Se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:



a) *Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación. El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.*

- Se tendrá que solicitar licencia de parcelación y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

b) *El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.*

- El solar, entendiendo como este la agrupación de las Parcelas R7-2 y R7-3, tiene una superficie catastral de 1.921,125 m² y la parcela mínima es de 200 m², por lo que el número máximo permitido de viviendas es de 9 unidades. El Estudio de Detalle propone la realización de 9 viviendas para poder dejar superficie suficiente para una zona o espacio libre interpuesto.

c) *La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al 50% de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a 100 metros cuadrados.*

- La parcela mínima establecida por el Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05 es de 200 m² de superficie. Las superficies de las 9 parcelas donde se localizan las viviendas unifamiliares son mayores de 100 m², es decir, la superficie de cada una de ellas es mayor del 50% de la parcela mínima. Siendo la menor de 127,75 m² y la mayor de 193,18 m².

d) *La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.*

- La suma de la superficie privada edificable de cada parcela donde se localiza la vivienda más la parte proporcional correspondiente de la parte constituida como espacio libre interpuesto de las 9 parcelas que resultan es de 213,46 m², por lo que, son superiores a 200 m².

e) *Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.*

- El plano adjunto de ordenación de las parcelas resultantes define y confirma el punto anterior. Las parcelas se desarrollan en dos conjuntos de viviendas en hilera, y los retranqueos frontales a la alineación oficial se destinan al paso y acceso a las viviendas desde la zona común, cumpliendo con todas las condiciones de seguridad y accesibilidad exigibles.

- f) *La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.*
- En el punto tercero de este capítulo, se definen todos los parámetros indicados en el apartado anterior. En cualquier caso, las condiciones de edificabilidad y ocupación del espacio común se reparten entre las 9 viviendas a las que se vincula.
- g) *Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.*

2. Edificación en Vivienda Unifamiliar. Artículo 8.8.15 Condiciones especiales para Norma Zonal 8 Grado 3º: Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar

Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar

A través de un proyecto de parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1, con las siguientes condiciones adicionales:

- a) *Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto*
- El presente Estudio de Detalle propone la resolución de la ordenación de conjunto para el régimen especial de vivienda unifamiliar para las parcelas R7-2 y R7-3 del APR 16.05 Ampliación Cárcavas Oeste
- b) *La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios*

Art. 6.7.15 PGOUM Patios en viviendas unifamiliares.

- a. *La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con mínimo de 250 cm; en los restantes casos, la dimensión será libre. (siendo H la altura de coronación del paramento más alto que conforma el patio)*
- La altura máxima de la edificación en el Plan Especial APR 16.05 Cárcavas Oeste y artículos 6.7.15 y 6.6.11 de las NNUU del PGOUM, es de 7,00 metros de altura, permitiéndose la construcción de antepechos que no rebasarán un máximo de 150 cm Por tanto la altura máxima permitida es de $7m+1,50m=8,50$ metros.
- En este estudio de detalle, se marca la altura máxima de 6 metros; Para esta medida, la dimensión mínima de cualquier lado del patio trasero al que recaen piezas habitables será de 6 metros; Para esta medida, la dimensión mínima del patio que recaen piezas habitables debería ser de $7,5/3=2,50$ metros.

La separación mínima entre las fachadas de los dos conjuntos de viviendas unifamiliares entre sí (en sus respectivos linderos laterales) es mayor de 2,90 m.





- c) *La superficie del elemento común de la parcelación tendrá la consideración de espacio libre, y su forma permitirá en su interior, la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a uso de jardín, piscinas o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.*

El espacio o zona común de la parcelación, considerado igualmente espacio libre interpuesto de la misma, permite en su interior la inscripción de un círculo de diámetro de 20 metros. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones.

- d) *El garaje-aparcamiento será común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas, no permitiéndose acceso exclusivo directo desde la vía pública a ninguna de ellas.*
- El garaje-aparcamiento es común para todas las viviendas y el acceso es único y compartido a través de la zona común.
- e) *Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.*
- La superficie destinada a la recogida de basuras se ubica en planta sótano, no computando este espacio en términos de edificabilidad.

3. Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05. Condiciones Particulares de la Vivienda Unifamiliar:

3.1.2. Parcela Mínima:

- a) *De acuerdo a lo establecido por el PGOUM a través de la Ficha de Condiciones del APR 16.50, la parcela mínima tendrá una superficie de 200,00 m2.*
- La parcela mínima propuesta en el estudio de detalle es mayor de 200,00 m2, dividida en una parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar (y cuya superficie es mayor de 100,00 m2) y otra superficie que formara parte del elemento común.
- b) *El lindero frontal tendrá al menos 6,5 m lineales, en parcelas individuales, y 6 m en parcelas agrupadas*
- El lindero frontal de cada una de las 9 parcelas propuestas es superior a 6,00 metros.
- c) *El proyecto de Compensación o la Parcelación, en su caso, podrá distribuir directamente la edificabilidad de cada manzana, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida entre + 15% ó -15% de la edificabilidad media.*
- La edificabilidad queda repartida conforme al presente Estudio de Detalle y al cuadro resumen correspondiente.

3.1.3. Posición de la Edificación:

- a) *Separación de fachadas a linderos laterales. La ordenanza es de edificaciones adosadas, sin necesitar permiso de adosamiento del colindante. En caso de no existir adosamiento las edificaciones quedarán a una distancia mínima a los linderos que cumplirá las condiciones exigidas por los patios de parcela cerrados según Art. 6.7.15 de PGOUM. Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.*

Art. 6.7.15 PGOUM Patios en viviendas unifamiliares.

- a) *La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con mínimo de 250 cm; en los restantes casos, la dimensión será libre (siendo H la altura de coronación del paramento más alto que conforma el patio).*
- Esta condición ha sido ya descrita en lo referente al cumplimiento del Artículo 8.8.15 Condiciones especiales para Norma Zonal 8 Grado 3º: Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar
 - La altura máxima de la edificación en el Plan Especial APR 16.05 Cárcavas Oeste y artículos 6.7.15 y 6.6.11 de las NNUU del PGOUM, es de 7,00 metros de altura, permitiéndose la construcción de antepechos que no rebasaran un máximo de 150 cm Por tanto la altura máxima permitida es de $7m+1,50m=8,50$ metros.
 - En este estudio de detalle, se marca la altura máxima de 6 metros; Para esta medida, la dimensión mínima de cualquier lado del patio trasero al que recaen piezas habitables deberá ser de $7,50/3 = 2,50$ metros.

La separación mínima entre las fachadas de los dos conjuntos de viviendas unifamiliares entre sí (en sus respectivos linderos laterales) es mayor de 2,90 m.

- b) *La separación al lindero testero será superior o igual a 4,00 m*
- La separación a los linderos testeros es superior o igual a 4,00 m
- c) *La separación a la alineación oficial será superior o igual a 3,00 m*
- El área de movimiento de la edificación se separa de la alineación oficial es superior o igual a 3,00 metros

3.1.4. Ocupación:

- a) *La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela edificable y bajo rasante el 75%*
- La ocupación sobre rasante no supera el valor máximo de ocupación sobre rasante de 960,5625 m².
 - La ocupación bajo rasante no supera el valor máximo de ocupación bajo rasante de 1.440,8437 m².
- b) *Únicamente se admite una planta bajo rasante*
- Sólo se admite una planta bajo rasante

3.1.5. Edificabilidad:

- d) La edificabilidad máxima permitida según el Proyecto de Compensación APR 16.05 Ampliación Cárcavas Oeste, nº de expediente 711/2005/5132, para la parcela R7-2 es de 789,9571 m²c y para la parcela R7-3 es de 789,9581 m²c. Sumando un total de 1579,9152 m²c

3.1.6. Altura máxima:

- e) La altura máxima será de siete metros a cornisa y dos plantas medidas desde su cota de origen y referencia de planta baja
- La altura máxima de la edificación en el Plan Especial APR 16.05 Cárcavas Oeste y artículos 6.7.15 y 6.6.11 de las NNUU del PGOUM, es de 7,00 metros de altura, permitiéndose la construcción de antepechos que no rebasaran un máximo de 150 cm Por tanto la altura máxima permitida es de 7m+1,50m=8,50 metros.
 - En este estudio de detalle, se marca la altura máxima de 6 metros; Para esta medida, la dimensión mínima de cualquier lado del patio trasero al que recaen piezas habitables deberá ser de $7,50/3 = 2,50$ metros en las parcelas.

4. Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. CAPÍTULO 6.2 Condiciones de la parcela edificable.

Artículo 6.2.10. Solar (N-1).

- 3) Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- El espacio libre interpuesto es privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ya que dicho espacio rodea a todas las parcelas y se le considera su espacio o zona común.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal y ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.

- El espacio libre interpuesto, considerado igualmente espacio o zona común, permite en su interior la inscripción de un círculo de diámetro de 20 metros.
- c) *El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación y suministro de energía eléctrica.*
 - El espacio libre interpuesto garantiza la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación y suministro de energía eléctrica. Por lo tanto, los accesos a las viviendas se harán por dicho espacio o zona común.
- d) *La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.*
 - El espacio libre interpuesto da frente a la Calle Carmen Rico Godoy que cuenta con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e) *El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.*
 - El espacio libre interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos. Podrá ser ocupado bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada exclusivamente a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones.
- f) *Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.*
 - Las condiciones de edificación y uso son distribuidas según el cuadro de características del estudio de detalle, tanto en metros cuadrados como el porcentaje que se reparte a cada una de las parcelas.
- g) *Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.*
 - Los propietarios de las parcelas a las que se vincula tendrán que encargarse del mantenimiento y conservación del espacio libre interpuesto.
- h) *Previo o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.*

5.2.DESCRIPCION DE LA PROPUESTA:

La propuesta se centra en desarrollar la parcela bajo la forma de régimen especial de vivienda unifamiliar, para el que, además de las parcelas donde se ubicarán las viviendas, se requiere de un espacio común cuya propiedad, ocupación y edificabilidad, se reparte porcentualmente entre todas las viviendas. Para ello, se concentra la edificabilidad en dos agrupaciones de viviendas en hilera, dejando entre ellas un espacio común, considerado espacio libre interpuesto, al que se tiene acceso desde el exterior, tanto peatonalmente, como para los vehículos, a través de un único acceso rodado.

MADRID

FE PÚBLICA



- Para ello, este Estudio de Detalle propone un marco normativo conforme a los Art. 7.3.1., 8.8.15 (grado 3) y Artículo 6.2.10. Solar. Apartado 3 Espacio Interpuesto del PGOUM, así como a las Condiciones Particulares de la Vivienda Unifamiliar del Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05, que para la parcela R7-2 y R7-3 de dicho plan queda resumido de la siguiente manera:

- La edificabilidad total máxima permitida es de 1.579,91 m²
- La ocupación máxima permitida sobre rasante es de 960,56 m² (50% superficie parcela)
- La ocupación máxima permitida bajo rasante es de 1.440,84 m² (75% superficie parcela)
- La parcela mínima es de 200 m²
- La superficie mínima de las parcelas donde se localizan las viviendas es mayor de 100 m² (pudiendo ser el resto hasta los 200 m² espacio común)
- Se desarrollarán 9 viviendas

El área de movimiento en frente y fondo viene definido por un retranqueo desde alineación oficial de 3,00 m y un retranqueo a lindero testero de 4,00 m. Se permite el adosamiento con parcelas colindantes sin necesidad de permiso. En caso de no adosarse, la distancia mínima a los linderos laterales en que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3 con un mínimo de 250 cm, y será libre en el resto de casos (se considera H a la altura de coronación del paramento más alto que conforma el patio).

- El frente mínimo de parcela es superior a 6,00 m para las parcelas agrupadas.
- El espacio libre interpuesto, considerado igualmente espacio o zona común, es privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas. Garantiza la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación y suministro de energía eléctrica. Dicho espacio libre interpuesto da frente a la Calle Carmen Rico Godoy que cuenta con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- El espacio libre interpuesto será destinado a espacio común. Permitirá en su interior la inscripción de un círculo de 20 metros. La superficie del espacio común podrá ser ocupada bajo rasante por una planta enteramente subterránea destinada, exclusivamente, a garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones. Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- La altura máxima es de 2 plantas y 6,00 metros a cornisa.
- Sólo se admite una planta bajo rasante

Respecto del resto de condiciones se aplicarán las establecidas en el Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05 en su apartado de Condiciones Particulares de la Vivienda Unifamiliar



CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas	Sup. Privada Edificable (m2)	Superficie vinculación espacio libre interpuesto (m2)	Coficiente vinculación espacio libre interpuesto %	Sup. Total (m2)	Edificabilidad (m2)	Altura (nº de plantas)
01	164,95	48,51	9,14%	213,46	175,55	2
02	127,75	85,71	16,14%	213,46	175,55	2
03	191,93	21,53	4,05%	213,46	175,55	2
04	188,63	24,83	4,68%	213,46	175,55	2
05	128,89	84,57	15,93%	213,46	175,55	2
06	130,50	82,96	15,62%	213,46	175,55	2
07	132,70	80,76	15,21%	213,46	175,55	2
08	131,65	81,81	15,41%	213,46	175,55	2
09	193,17	20,27	3,82%	213,44	175,51	2
Espacio Libre Interpuesto						
Total	1390,17	530,95	100,00%	1921,12	1579,91	

Los porcentajes expresados no son válidos a efectos de mantenimiento y conservación del Espacio Libre Interpuesto

6. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA URBANISTICA

Como se ha reflejado a lo largo del presente Estudio de Detalle, todos los parámetros propuestos para la solución a este solar, en modelo de vivienda unifamiliar en régimen especial, cumplen con las diversas determinaciones que tanto el Plan General de Madrid 1997 como el Plan Especial Cárcavas Oeste APR 16.05 determinan a tales efectos, sirviendo el siguiente cuadro comparativo como justificación del cumplimiento de las principales consideraciones que el planeamiento tiene designadas para este solar.

CUADRO COMPARATIVO

	Planeamiento (PGOUM 97 y APR 16.05 Cárcavas Oeste)*	Estudio de Detalle*
Uso Cualificado	Residencial	Residencial
Tipología	Edificación unifamiliar pareada o en hilera	Edificación unifamiliar pareada o en hilera
Superficie (m2)	1.921,12	1.921,12
Ocupación máxima s/r (m2)	960,56	960,56
Ocupación máxima b/r (m2)	1.440,84	1.440,84
Edificabilidad (m2)	1.579,91	1.579,91
Altura máxima de cornisa	7,00 m	6,00 m
Nº de plantas	2	2
Superficie parcela mín. (m2)	200,000	200,000
Nº máximo de viviendas	9	9
Superficie de cada parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar	≥50 % de la superficie de parcela mínima y no inferior a 100 m ²	La parcela más pequeña es de 115,3172 m ²
Distancia a linderos laterales	≥H/3 con mínimo de 250 cm	≥H/3 con mínimo de 250 cm
Distancia a lindero testero	≥4,00 m	4,00 m
Separación alineación oficial	≥3,00 m	≥3,00 m
Longitud de lindero frontal	6 m en parcelas agrupadas	7,25 m
Frente del espacio interpuesto en contacto con la vía pública	Ø ≥ 20 m	22,13 m

* Al existir diferencias entre la superficie Catastral y la superficie de la Ficha de Registro se ha considerado la superficie Catastral para el Estudio de Detalle.

MADRID

FE PÚBLICA



7. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES

La intervención no supone un perjuicio para los predios colindantes

8. CONCLUSIONES

Con todo lo anteriormente expuesto, junto con los planos que se acompañan a esta memoria, los técnicos que suscriben entienden que queda suficientemente desarrollado el Estudio de Detalle de las parcelas R7-2 y R7-3 del APR 16.05 Ampliación Cárcavas Oeste de Madrid y por ello se solicita se continúe el trámite de su aprobación.

Madrid, Enero 2018



D. Raúl Pleite Santiago
Nº Colegiado 15.841 (COAM)



D. Rafael Ureña Álvarez de Lara
Nº Colegiado 15.698 (COAM)

