

1. OBJETO DEL ENCARGO Y DATOS DE CONTACTO

El presente encargo consiste en la redacción de un Estudio de Detalle en la parcela 5.45 del UZP 1.03 del Ensanche de Vallecas, encargado por D. Antonio José Duarte Cachinero con DNI número [REDACTED] en representación de Villaviciosa Class II Sociedad Cooperativa Madrileña, con CIF número F-87407144 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.

Villaviciosa Class II S. Coop. Mad.
Avd. de Europa nº 26, 3 Planta
Edificio 5 del Complejo Empresarial Ática
28224 Pozuelo de Alarcón, Madrid

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

El presente documento MEMORIA
del día 10 al 120 que incluye los
de la Junta de Gobierno y Relación con el Pleno
del Ayuntamiento

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Federico Andrés López de la Riva Carrasco



2. SITUACION Y ESTADO ACTUAL. DESCRIPCION DE LA FINCA

La parcela sujeta al presente Estudio de Detalle se denominan Parcela 5.45, del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas 45. Tiene frente por el Noreste al viario Calle Arte Conceptual, por el Sureste la Avenida Valdeculebras, al Suroeste al viario Calle Arte Figurativo y por el Noroeste por la Calle Eduardo Chillida.

Con fecha del 22 de Febrero del 2017 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: MADRID Finca Nº: 15715 – CRU: 28101000258562

Descripción de la finca:

URBANA: situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP. 1.03 Ensanche de Vallecas. El terreno descrito adopta una forma de una figura irregular de varios lados encerrados entre sus líneas una superficie plana y horizontal de doce mil trescientos ochenta y ocho metros cuadrados. Línda: Noroeste, en línea mixta de 172,68 m de longitud, con la Calle Eduardo Chillida. Norte, en línea recta de 7,98 m de longitud, con Calle Arte Conceptual, formando chaflán. Noreste, en línea recta de 58,50 m de longitud, con Calle Arte Conceptual. Este, en línea recta de 8,00 m de longitud, con Calle Arte Conceptual, formando chaflán. Sureste, en línea mixta de 172,65 m de longitud, con Avenida de Valdeculebras. Sur, en línea



recta de 8,00 m de longitud, con Calle Arte Figurativo, formando chaflán. Suroeste, en línea recta de 59,44 m de longitud, con Calle Arte figurativo. Oeste, en línea recta de 8,00 m de longitud, con Calle Arte figurativo, formando chaflán. Destinada a uso residencial como vivienda unifamiliar libre. Edificabilidad: La edificabilidad máxima es de 7.350,00 m², de esta edificabilidad, 7.350,00 m² se destinan a uso residencial.

3. PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela 5.45 es propiedad de la cooperativa de viviendas denominada Villaviciosa Class II, Sociedad Cooperativa Madrileña, con C.I.F numero F-87407144, y en nombre y representación Don Antonio José Duarte Cachinero, mayor de edad, con DNI número [REDACTED] como presidente del Consejo Rector y Apoderado Solidario de la Cooperativa de Viviendas.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

Conforme al Plan PARCIAL UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas", la parcela está calificada con el código RU, que se corresponde como uso cualificado con el residencial, en la tipología de edificación unifamiliar.

Conforme Plan Parcial UZP 1.03, en su Título III.- Normas de edificación y condiciones particulares de las zonas, Artículo 3.3.13 Condiciones Especial

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
- 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 cincuenta y dos (52) viviendas unifamiliares y un espacio libre interpuesto a ellas, al amparo del régimen especial de vivienda unifamiliar establecido en el art. 7.3.1 y relativo a edificación conjunta, del P.P. del UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS".

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 5.45, tiene una superficie de 12.388,00 m² y la parcela mínima es de 230 m², por lo que el número máximo permitido de viviendas es de 53 unidades. El Estudio de Detalle propone la realización de 52 viviendas.
- 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 Parcial "Ensanche de Vallecas" es de 230 m² de superficie. Las superficies de las 52 parcelas donde se localizan las viviendas unifamiliares son mayores de 115 m², es decir, la superficie de cada una de ellas es mayor del 50% de la parcela mínima. Siendo la menor de 148,12 m² y la mayor de 238,23 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 correspondiente de la superficie constituida como elemento común de las 52 parcelas que resultan es de 238,23 m², por lo que, son superiores a 230 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 6 conjuntos de viviendas, de los

cuales, las tipologías que se presentan son un trio, cuatro edificaciones en hilera y un pareado.

- 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 52 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. Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas". CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Artículo 3.3.3. Parcela Mínima:

- a) *Se establece en doscientos treinta (230) metros cuadrados la superficie mínima de parcela.*
- La parcela mínima propuesta en el estudio de detalle es mayor de 230,00 m2, dividida en una parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar (y cuya superficie es mayor de 115,00 m2) y otra superficie que formara parte del elemento común.

Artículo 3.3.4. Condiciones de parcelación.

1. *No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la superficie mínima de parcela, señalada en el artículo anterior, y las siguientes dimensiones mínimas de ocho (8) metros lineales y cinco (5) metros lineales en su lindero frontal para tipología de vivienda aislada o pareada y tipología de vivienda agrupada en hilera, respectivamente.*

2. *La forma de la parcela permite inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a seiscientos setenta y cinco (675) centímetros en vivienda aislada o pareada y quinientos (500) centímetros en vivienda en hilera.*

La parcela mínima propuesta en el estudio de detalle permitirá inscribir un círculo de diámetro de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros en vivienda aislada o pareada y quinientos (500) centímetros en vivienda en hilera.

3. *En parcelaciones de vivienda unifamiliar adosada, aislada o en hilera, la proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de seis a uno (6:1).*

La parcela mínima propuesta en el estudio de detalle no supera una proporción entre fondo de parcela y frente de seis a uno (6:1).

Artículo 3.3.5. Separación a linderos.

1. *La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en edificaciones aisladas o pareadas.*

- La separación a los linderos laterales es superior o igual a 3,00 m
- 2. Respecto al lindero testero, la separación será igual o superior a 2H:3 con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo el valor de (H), la altura de cornisa de la fachada enfrentada al testero, la planta baja podrá adosarse al testero cuando la rasante de la parcela en contacto con el testero esté a más de cuatro (4) metros por debajo de la rasante de la parcela enfrentada al testero, y la cota de coronación en planta baja no sobrepase, en su contacto con el testero la rasante de la parcela colindante.
- 3. La edificación podrá adosarse a los linderos en las condiciones que determina el artículo 6.3.13., apartados 2, 3 y 4, de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97.
- 4. En cualquier caso, cuando se adosen, el conjunto continuo de planos de fachadas, no superará una longitud máxima de cuarenta y ocho (48) metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los setenta y cinco (75) metros lineales
- La ordenación propuesta generará conjunto de viviendas con frente inferior a 75 m

Artículo 3.3.6. Retranqueos.

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será igual o superior a cuatro (4) metros.
 - La separación a la alineación oficial es superior o igual a 4,00 m
2. El espacio correspondiente al retranqueo no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones deportivas, piscinas y aparcamientos regulados en el art. 6.10.20. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M., sin cerramiento ni cubrición.
3. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales, para lo que se requerirá compromiso de adosamiento con la parcela del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 4 del artículo 6.3.13. de las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M. sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
 - b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - c) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su línea de fachada mayor del cincuenta por ciento (50 %) de la medida del lindero frontal de la parcela.
 - e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.



Artículo 3.3.7. Ocupación.

1. La ocupación de la parcela por el conjunto de edificaciones situadas sobre rasante y en semisótano no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de parcela.

-La ocupación sobre rasante no superará el valor máximo de ocupación sobre rasante de 6.194,00 m².

2. Únicamente se admite una planta bajo rasante, incluida el semisótano

-Sólo se admite una planta bajo rasante.

3. La ocupación de la parcela en planta de sótano podrá ser del cien por cien (100 %), menos en los retranqueos a alineaciones.

-La ocupación bajo rasante no supera el valor máximo de ocupación bajo rasante de 12.388,00 m² y se retranqueará a alineaciones.

4. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 6.10.20. De las NN.UU. del vigente P.G.O.U.M.

-El espacio libre se ajusta a Artículo 6.10.20 del P.G.O.U.M.

5. En las parcelaciones donde se generen espacios libres comunes podrán ocuparse bajo rasante para aparcamiento colectivo con sujeción en todo caso a lo dispuesto en el capítulo 7.5. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97 y el art. 3.13. de esta normativa particular.

Artículo 3.3.9. Altura de cornisa.

1. La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

2. La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, ni una altura de cornisa de novecientos (900) centímetros, medidos desde la cota de origen y referencia.

3. La cota de planta baja no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

4. En construcción con cubierta plana sobre la tercera planta se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúa, destinado a casetón de ascensores, escaleras o tendedero.

5. La altura de coronación de la edificación no superará los mil doscientos ochenta (1.280) centímetros.

Artículo 3.3.13. Condiciones especiales.

1 Edificación en régimen especial de vivienda unifamiliar.

A través de un proyecto parcelación, podrán admitirse actuaciones sometidas al régimen especial de vivienda unifamiliar, regulado en el art. 7.3.1. de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97, con las siguientes condiciones adicionales:

a) Será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.





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.

- 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).

c) La superficie del elemento común de la parcelación, tendrá la consideración de espacio libre y su forma permite en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (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.

- 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.

d) El garaje aparcamiento podrá ser común para todas las viviendas unifamiliares ordenadas.

3. 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.

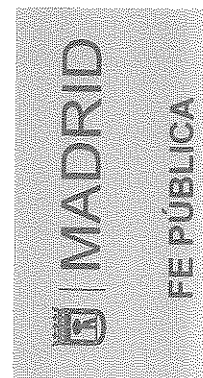
- El espacio libre interpuesto, considerado igualmente espacio o zona común, permite en su interior la inscripción de un círculo de diámetro de 20 metros.
- c) *El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos 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.
- d) *La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.*
 - El espacio interpuesto da frente a las Calles Arte Figurativo y Arte Conceptual y Avenida. Valdeculebras y 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 interpuesto.
- h) *Previa 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 Las parcelas se desarrollan en 6 conjuntos de viviendas, de los cuales, las tipologías que se presentan son un trio, cuatro edificaciones en hilera y un pareado., dejando entre ellas un espacio común, considerado espacio libre interpuesto, al que se tiene acceso desde el exterior peatonalmente.

- Para ello, este Estudio de Detalle propone un marco normativo conforme a los Art. 7.3.1 y las Condiciones Particulares del Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" de dicho plan queda resumido de la siguiente manera:
 - La edificabilidad total máxima permitida es de 7.350,00 m²
 - La ocupación máxima permitida sobre rasante es de 6.194,00 m² (50% superficie parcela)
 - La ocupación máxima permitida bajo rasante es de 12.388,00 m² (100% superficie parcela, excepto retranqueos)
 - La parcela mínima es de 230 m²
 - La superficie mínima de las parcelas donde se localizan las viviendas es mayor de 115 m² (pudiendo ser el resto hasta los 230 m² espacio común)
 - Se desarrollarán 52 viviendas
 - El área de movimiento el frente viene definido por un retranqueo desde alineación oficial de 4,00 m. La separación de las fachadas a los linderos laterales será como mínimo de tres (3) metros en edificaciones aisladas o pareadas.
 - 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. La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.
 - El frente mínimo de parcela es superior a 5,00 m para las parcelas agrupadas y 8,00 m para las parcelas pareadas.
 - 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 interpuesto da frente a las Calles Arte Figurativo y Arte Conceptual y Avenida. Valdeculebras y 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 3 plantas y 9,00 metros a cornisa. Sólo se admite una planta bajo rasante



CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA 5.45								
PARCELA	Sup. Parcela Privada (m²)	Sup. Espacio Libre Interpuesto (m²)	Coefficiente vinculación espacio libre interpuesto %	Edificabilidad (m²)	Sup. Parcela Total(m²)	Ocupación S/R	Ocupación B/R	ALTURA MÁXIMA
1	228,90	9,34	0,3060	146,00	238,24	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
2	149,78	88,45	2,8374	140,08	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
3	233,78	4,45	0,1471	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
4	232,91	5,32	0,1586	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
5	172,99	65,24	2,0891	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
6	173,08	65,15	2,0875	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
7	173,16	65,07	2,0856	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
8	173,24	64,99	2,0833	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
9	173,32	64,91	2,0811	139,02	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
10	173,40	64,83	2,0788	139,78	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
11	173,49	64,74	2,0772	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
12	173,57	64,66	2,0766	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
13	173,65	64,58	2,0743	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
14	173,73	64,50	2,0705	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
15	237,49	0,74	0,0209	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
16	237,69	0,54	0,0148	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
17	159,07	79,16	2,5406	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
18	159,14	79,09	2,5384	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
19	159,22	79,01	2,5365	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
20	159,30	78,93	2,5339	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
21	159,00	79,23	2,5435	139,57	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
22	159,08	79,15	2,5416	139,78	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
23	159,55	78,68	2,5275	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
24	159,63	78,60	2,5252	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
25	159,72	78,51	2,5217	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
26	223,73	14,51	0,0256	146,00	238,24	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
27	237,24	1,00	0,0340	146,00	238,24	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
28	237,85	0,38	0,0080	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
29	236,95	1,28	0,0495	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
30	162,04	76,19	2,4578	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
31	162,11	76,12	2,4581	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
32	162,06	76,17	2,4571	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
33	161,96	76,27	2,4530	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
34	161,86	76,37	2,4488	139,02	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
35	161,87	76,36	2,4472	139,78	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
36	162,00	76,23	2,4456	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
37	162,28	75,95	2,4430	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
38	162,53	75,70	2,4404	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
39	162,69	75,54	2,4391	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
40	238,23	0,00	0,0173	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
41	237,99	0,24	0,0077	146,00	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
42	150,56	87,67	2,8117	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
43	150,69	87,54	2,8088	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
44	150,94	87,29	2,8030	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
45	151,14	87,09	2,8030	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
46	150,84	87,39	2,8142	139,02	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
47	150,72	87,51	2,8165	139,78	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
48	150,74	87,49	2,8152	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
49	150,16	88,07	2,8303	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
50	149,39	88,84	2,8579	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
51	148,12	90,11	2,8900	140,07	238,23	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
52	220,25	17,99	0,0195	146,00	238,24	≤50%	≤100% (excepto retranqueos)	III
Espacio Libre Interpuesto	3.143,17							
TOTAL	12.388,00	3.143,17	100,0000%	7.350,00	12.388,00			

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 no suponen un aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos por el Plan, no supone incremento de la edificabilidad máxima prevista por el Plan, no supone un incremento de la densidad o del número de viviendas fijada en el mismo, no se altera el régimen de usos previsto por el plan 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 Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas" 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.

La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que ya contempló estas cuestiones al establecer las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras. Así, el planeamiento que se somete a aprobación cumple también con los objetivos expuestos en el apartado 4.3 de la Memoria del Plan General, entre los que se encontraba la corrección de desigualdades que se pusieron de manifiesto entonces y para las cuales se adoptaban las pertinentes medidas.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y, además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual de identidad de género.

CUADRO COMPARATIVO

	Planeamiento (PGOUM 97 y UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas")	Estudio de Detalle
Uso cualificado	Residencial	Residencial
Tipología	Edificación unifamiliar pareada o en hilera	Edificación unifamiliar pareada o en hilera
Superficie (m2)	12.388,00 m ²	12.388,00 m ²
Ocupación máxima s/r (m2)	6.194,00 m ²	6.194,00 m ²
Ocupación máxima b/r (m2)	12.388,00 m ² menos en los retranqueos a alineaciones	12.388,00 m ² menos en los retranqueos a alineaciones
Edificabilidad (m2)	7.350,00 m ²	7.350,00 m ²
Altura máxima de cornisa	≤ 9,00 metros a cornisa	9,00 metros a cornisa
Altura máxima de coronación	≤ 12,80 m	≤ 12,80 m
Nº de plantas	3	3
Superficie parcela mín. (m2)	230,000	238,000
Nº máximo de viviendas	53	52
Superficie de cada parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar	≥ 50% de la superficie de parcela mínima y no inferior a 100 m ² . 50 % s/230 m ² = 115 m ²	La parcela más pequeña es de 148,12 m ²

Distancia a linderos laterales	≥ 3	≥ 3
Distancia a lindero testero	$2H:3 \geq 4$, siendo H la altura de cornisa	$2H:3 \geq 4$, siendo H la altura de cornisa
Separación alineación oficial	≥ 4 m	4
Longitud del lindero frontal	≥ 8 metros en edificación aislada o pareada ≥ 5 metros en edificación en hilera	≥ 8 metros en edificación aislada o pareada ≥ 5 metros en edificación en hilera
Forma de la parcela	$\varnothing$ 6,75 metros en edificación aislada o pareada $\varnothing$ 5 metros en edificación en hilera.	$\geq 6,75$ metros en edificación aislada o pareada ≥ 5 metros en edificación en hilera.
Condición de patio	$\geq H/3$ con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.	$\geq H/3$ con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
Proporción de la parcela	Fondo: frente $\leq 6:1$	Inferior a la relación fondo: frente $\leq 6:1$
Longitud máxima de fachada	≤ 48 metros ≤ 75 metros con estudio de detalle	75 metros
Elemento común de parcelación	$\varnothing \geq 20$ metros	20 metros

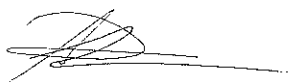
7. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES

La intervención no supone un perjuicio para los predios colindantes

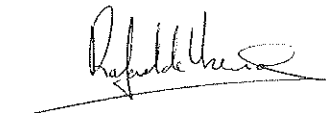
8. CONCLUSIONES

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 la parcela 5.45 del Plan Parcial UZP 1.03 "Ensanche de Vallecas) - Madrid y por ello se solicita se inicie el trámite de su aprobación.

En Madrid, a 20 de Diciembre 2017



D. Raúl Pleite de Santiago
Nº Colegiado 15.841 (COAM)



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

