

del 33 200

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN**

TIPO DE EXPEDIENTE: ESTUDIO DE DETALLE
DEPENDENCIA: 42290000 DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 711/2018/04928
SITUACIÓN: PARCELAS 6.50A, 6.50B, 6.50C Y 6.50D DEL PLAN PARCIAL UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS" CON FRENTE A LAS CALLE EDUARDO CHILLIDA Y AVDA. VALDECULBRAS.

D. V. JAVIER SEBASTIÁN NUÑO, con D.N.I. nº y D. MANUEL MARRERO DEL TORO, con D.N.I. nº, en su condición de Arquitectos Redactores del Estudio de Detalle en el ámbito de la Manzana 6.50 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas"

EXPONEN:

En relación a la redacción del Estudio de Detalle en el ámbito de la Manzana 6.50 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas" expediente 711/2018/04928, se ha recibido un requerimiento del departamento de ordenación el día 19/06/2018.

Se reproduce a continuación los puntos del requerimiento y la justificación de su subsanación.

CONTESTACIÓN:

Se aporta la siguiente documentación:

Documento 1: Memoria refundida y Planos refundidos Estudio de Detalle.

En los Planos aportados se varía, respecto a la parcelación anterior, las dimensiones y morfología de las parcelas 18 y 31, que ganan superficie a la parcela 49 (zona común), con lo cual cambia la repercusión de todas las parcelas individuales.

Se aportará certificación acreditativa de la identidad y habilitación profesional del/los técnicos autores del Estudio de Detalle, a la fecha actual.

Se aportan certificados nuevos de los arquitectos autores.

- En el apartado "ámbito de la memoria se hace referencia a un apartado 1.6 de la memoria inexistente, se deberá corregir.

Se corrige

- La superficie del ámbito indicada en memoria, no se corresponde con la superficie indicada en Plano de levantamiento topográfico y que se ha tomado de referencia para el resto de planos y cuadros de superficies, asimismo la longitud de los linderos indicada en memoria tampoco corresponde con lo representado en planos.

Se corrige

- Se deberá corregir el apartado 7.3.k de la memoria, el cuadro resumen de determinaciones y el plano de ordenación de volúmenes, en lo relativo al ancho mínimo de patio, de acuerdo al mínimo establecido en el CTE DB HS 3-3.2.1 (según nota relacionada con el art 6.7.15 de las NN.UU).

Se corrige

- En el cuadro de determinaciones, se hace relación entre la altura máxima de coronación y la condición de patio, se deberá definir correctamente, puesto que la altura de coronación a que hace referencia el art 3.3.9. del Plan Parcial no equivale a la altura a considerar para el cálculo de la dimensión mínima de patio, art 6.7.15 de las NN.UU.

Se corrige

- En el cuadro de determinaciones, se hace relación entre la altura máxima de cornisa y la separación al lindero testero, se deberá definir correctamente, puesto que la altura de cornisa a la que hace referencia el art 3.3.9 del Plan Parcial no equivale a la altura a considerar para la separación a lindero testero, art 3.3.5 del Plan Parcial.

Se corrige

- Se deberá revisar el cuadro de características, respecto a la edificabilidades asignadas a cada parcela, toda vez que la suma difiere de 6.750,00m².

Estaban correctas. El sumatorio es 6.750,00m².

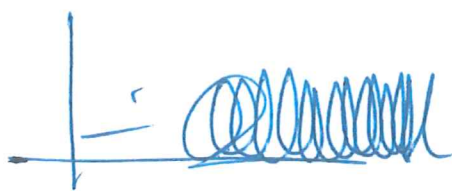
- Las dimensiones de los linderos y superficies indicadas en el "Plano del Ámbito" no se corresponden con lo indicado en el resto de planos.

Se adapta todo al plano topográfico.

- El plano correspondiente al levantamiento topográfico (el cual deberá aparecer georreferenciado) deberá delimitar el ámbito y las longitudes de linderos de parcela acotando las mismas.

Se corrige

Madrid, Julio de 2018



V. Javier Sebastián Nuño



Manuel Marrero del Toro

DOCUMENTO 1

MEMORIA Y PLANOS REFUNDIDOS

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6.50
DEL PLAN PARCIAL U.Z.P. 1.03.
“ENSANCHE DE VALLECAS”.**

(MADRID)

Julio de 2018

INDICE DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1. OBJETO (Pág. 1)
2. ÁMBITO (Pág. 1)
3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE (Pág. 2)
4. PROMOTOR Y REDACTORES (Pág. 2)
5. ANTECEDENTES (Pág. 3)
6. PARCELAS AFECTADAS (Pág. 3)
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA (Pág. 3)
 - 7.1. REGIMEN ESPECIAL. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO. 7.3.1. NN.UU.
 - 7.2. REGIMEN ESPECIAL. CONDICIONES ADICIONALES
 - 7.3. JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RU
8. CUADROS DE CARACTERISTICAS (Pág. 8)
9. JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE QUE NO SE AUMENTA EL VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE, NI LA OCUPACIÓN DEL SUELO, NI LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS Y QUE NO SE INCREMENTA LA DENSIDAD DE POBLACIÓN NI SE MODIFICAN LOS USOS PORMENORIZADOS ESTABLECIDOS EN EL VIGENTE PLAN GENERAL (Pág. 9)
10. JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE QUE NO SE DISCRIMINA POR RAZÓN ALGUNA LA IDENTIDAD DE GÉNERO O EXPRESIÓN DEL MISMO (Pág. 10)
11. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE OCASIONAN PERJUICIOS NI SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES (Pág. 12)
12. RECOMENDACIONES DE LA INSTRUCCIÓN PARA EL DISEÑO DE LA VIA PÚBLICA, FICHA 8. SENDAS (Pág. 13)
13. INDICE DE PLANOS (Pág. 13)

ANEXOS

- Anexo I: Fichas de las Parcelas Resultantes del Proyecto de Compensación afectadas por la Manzana 6.50.
- Anexo II: Fichas Catastrales de las Parcelas Resultantes del Proyecto de Compensación afectadas por la Manzana 6.50.

PLANOS

ED.01 PLANO DE SITUACIÓN

ED.02 PLANO DE ÁMBITO

ED.03 PLANO TOPOGRAFICO

ED.04 PLANO PGOUM

ED.05 PLANO PARCELACIÓN PROPUESTA

ED.06 PLANO ORDENACIÓN DE VOLUMENES

MEMORIA

El presente documento MEMORIA que incluye los
folios 208 al 220 ha sido aprobado
unánimemente por el Pleno del Ayuntamiento

208

1. OBJETO

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle en el ámbito de la Manzana 6.50 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas" definida en dicho planeamiento.

El objeto es la ordenación de volúmenes para una promoción de 48 viviendas unifamiliares en hilera, distribuidas en 48 parcelas, según propuesta de reparcelación incluida en el presente Estudio de Detalle, para un óptimo reparto edificatorio residencial.

La organización general propuesta plantea:

- Un amplio espacio libre común ajardinado con 2 accesos peatonales situados en la Avenida Valdeculebras.
- Bandas de viviendas unifamiliares con frente a las alineaciones exteriores de la manzana con retranqueo tanto a la alineación exterior, como a su frente con el espacio común.

El alcance de la Propuesta se refleja fundamentalmente en la presente Memoria y en la Documentación Gráfica.

2. ÁMBITO

El ámbito del presente Estudio de Detalle, afecta exclusivamente a la Manzana 6.50 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas". Las Parcelas comprendidas de dicha Manzana se describen en el apartado 6 de la presente Memoria.

La superficie total del ámbito asciende a 11.444 m² coincidente con el sumatorio de las cuatro parcelas afectadas del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas". Pero según el Plano ED.03 PLANO TOPOGRAFICO se justifica que la superficie de la parcela total se ajusta a 11.454,24 m²

Y su descripción es la siguiente:

- Finca Urbana en el Término Municipal de Madrid.
- La Manzana tiene una superficie de once mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados de suelo (11.454,24 m²)
- Linderos:
 - Noroeste: En línea mixta-curva cóncava de 132,54 m. de longitud, con Calle Eduardo Chillida.
 - Norte: En línea recta de 8,04 m de longitud, formando chaflán.
 - Noreste: En línea recta de 56,42 m de longitud, con Calle Arte Hiperrealista.
 - Este: En línea recta de 7,98 m de longitud, formando chaflán.



- Sureste: En línea mixta-curva cóncava de 185,90 m de longitud, con Avenida Valdeculebras.
 - Suroeste: En línea recta de 8,12 m de longitud, formando chaflán.
 - Oeste: En línea recta de 56,35 m de longitud, con Calle Arte Minimal.
 - Noroeste: En línea recta de 7,98 m de longitud, formando chaflán.
- Las cotas altimétricas en los vértices de la parcela son aproximadamente las siguientes:
 - Intersección Noreste: cota +634,30
 - Intersección Sureste: cota +633,10
 - Intersección Suroeste: cota +631,07
 - Intersección Noroeste: cota +633,23

Los niveles registrados significan una pendiente del Noreste al Suroeste de más de tres metros de diferencia.

La parcela tiene previstos todos los servicios de urbanización: evacuación y abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, pavimento de calzada y encintado de aceras.

El plano ED.02 PLANO DE ÁMBITO refleja de forma gráfica la información expresada en este apartado del presente Estudio de Detalle.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

Para el desarrollo de la Manzana, objeto del presente Estudio de Detalle, está prevista una edificación que se acoge al régimen especial de vivienda unifamiliar que se regula según las condiciones especiales del artículo 3.3.13 del Plan Parcial U.Z.P. 1.03 "Ensanche de Vallecas", así como también por las condiciones reguladas por el artículo 7.3.1 de las NN.UU. del P.G.O.U.M.-97

Como primera condición adicional que regula el artículo 3.3.13 citado anteriormente se fija que será necesario tramitar simultáneamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.

El presente Estudio de Detalle surge como respuesta a esta obligación normativa. Y por tanto queda justificada la necesidad y conveniencia de su formulación.

4. PROMOTOR Y REDACTORES

La Sociedad Cruce del Arte, S. Coop. Mad. (F-87807954) es la sociedad cooperativa que toma la iniciativa de tramitar el presente Estudio de Detalle.

La Sociedad Cruce del Arte, S. Coop. Mad. Encarga a la sociedad Argesplan 2000, S.L. la redacción del presente documento.



Argesplan 2000, S.L. designa a los Arquitectos V. Javier Sebastián Nuño y Manuel Marrero del Toro para el desarrollo de los trabajos.

5. ANTECEDENTES

- El Plan Parcial U.Z.P.1.03 "Ensanche de Vallecas" se aprueba definitivamente el 28 de Enero de 1999. La última modificación del mismo se aprueba definitivamente el 30 de abril de 2007.
- El Proyecto de Compensación se aprueba definitivamente el 28 de Junio de 2002.
- El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6 a la que pertenece la manzana objeto de este Estudio de Detalle se aprobó definitivamente el 12 de Abril de 2002.

6. PARCELAS AFECTADAS

Del Proyecto de Compensación surgen cuatro fincas resultantes que conforman la manzana 6.50 y que se describen a continuación:

Nº	NOMBRE	USO	REGIMEN	EDIF./M ²	SUP/M ²
N.1	PARCELA 6.50A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	VPT	1.583,69	2.685
N.2	PARCELA 6.50B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	VPT	1.583,69	2.685
N.3	PARCELA 6.50C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	VPT	1.791,31	3.037
N.4	PARCELA 6.50D	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU	VPT	1.791,31	3.037
TOTALES				6.750,00	11.444

Se aportan como documento Anexo 1 las fichas de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación afectadas por la Manzana 6.50.

Se aporta Plano ED.03 PLANO TOPOGRAFICO donde se justifica que la superficie de la parcela total se ajusta a 11.454,24 m²

Se aportan como Anexo 2 las fichas catastrales de dichas parcelas

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Esquema General de Ordenación:

Se desarrollará en el ámbito del Estudio de Detalle una promoción de 48 viviendas unifamiliares en hilera, distribuidas en 48 parcelas, según propuesta de reparcelación incluida en el presente Estudio de Detalle, para un óptimo reparto edificatorio residencial.

En efecto, la organización general propuesta plantea:

- Un amplio espacio libre común ajardinado con 2 accesos peatonales situados en la Avenida Valdeculebras, donde:
 - Se contemplarán reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y adolescencia en la parcela común, de manera que convivan todos en un espacio común seguro y sugerente. Se evitarán espacios disfuncionales y residuales; tratando con jardinería, añadiendo mobiliario urbano e iluminación a todos los espacios de la parcela común.
 - Se tomará en consideración las dificultades de movilidad de las personas discapacitadas mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en toda la parcela común.
- Bandas de viviendas unifamiliares con frente a las alineaciones exteriores de la manzana con retranqueo tanto a la alineación exterior, como a su frente con el espacio común.



7.1. Régimen Especial. Justificación del artículo 7.3.1 NN.UU.

Tal y como se ha propuesto en el apartado 1.3 Justificación de la necesidad y conveniencia de la formulación del presente Estudio de Detalle, es necesario tramitar un Estudio de Detalle para acogerse al régimen especial de Vivienda Unifamiliar. Se describe a continuación la justificación del cumplimiento de las condiciones del artículo 7.3.1 de las NN.UU del P.G.O.U.M.-97.

En el presente Estudio de Detalle se configuran 48 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.

El presente Estudio de Detalle describe pormenorizadamente aquellas partes de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en la superficie configurada como elemento común. Dicha condición a través de una licencia de parcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

El presente Estudio de Detalle contempla 48 viviendas que no supera 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, que en el caso que nos ocupa es de 230 m² ($11.454,24 \text{ m}^2 / 230 = 49,80 > 48$).



La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al 50% de la superficie de parcela mínima y en ningún caso inferior a 100 m². En la presente propuesta del Estudio de Detalle todas las parcelas son iguales o mayores de 115 m² cumpliendo la condición anterior.

La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta 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 establecida para la parcela mínima. Todas las parcelas definidas en el presente Estudio de Detalle, superan los 230 m² con el criterio de cómputo descrito.

El presente Estudio de Detalle garantiza las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares. Edificabilidad y ocupación de cada una de las parcelas unifamiliares definidas en el presente Estudio de Detalle cumple con las condiciones del capítulo 3.3 del Plan Parcial U.Z.P.1.03 "Ensanche de Vallecas".

7.2. Régimen Especial. Condiciones adicionales.

El plan parcial en su artículo 3.3.13 establece que para acogerse al régimen especial de vivienda unifamiliar se fijan las siguientes condiciones adicionales:

- a) El citado artículo establece la obligación de tramitar un Estudio de Detalle. Condición que se cumple con el presente documento.
- 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 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 m. Dicha condición se representa de forma gráfica en el plano ED.05 PLANO PARCELACIÓN PROPUESTA

7.3. Justificación de cumplimiento de las condiciones particulares de la zona RU.

- a) Ámbito y Características: Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle pertenecen a un área calificada en el Plan Parcial con el código RU.

Su tipología se corresponde con edificación en hilera.

Su uso cualificado es residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.



Para lo no fijado en el presente Estudio de Detalle la edificación se regirá por las condiciones particulares de la zona RU y NN.UU del P.G.O.U.M.

- b) Parcela mínima: Se establece en el artículo 3.3.3 en doscientos treinta (230) metros cuadrados la superficie mínima de parcela. Tal como se ha expuesto anteriormente, esta condición se cumple en el presente Estudio de Detalle aplicando lo previsto en el régimen especial de vivienda unifamiliar que permite cumplir esta condición por la suma del espacio privativo y la parte que le corresponde de la zona común. Las superficies totales de parcela se reflejan en los Cuadros de Características.

- c) Condiciones de Parcelación: El artículo 3.3.4 fija que para tipología de vivienda agrupada en hilera como se establece en el presente Estudio de Detalle el lindero frontal deberá ser mayor o igual a cinco (5) metros lineales.

La forma de la parcela permitirá inscribir en su interior en el caso que nos ocupa en el presente Estudio de Detalle (vivienda agrupada en hilera) un círculo de diámetro igual o superior a quinientos (500) cm.

En la parcelación propuesta no se supera en ningún caso la proporción de 6:1 entre el fondo de parcela y su frente.

Todos estos datos se reflejan de forma gráfica en el plano ED.05 PLANO PARCELACIÓN PROPUESTA del presente Estudio de Detalle.

- d) Separación a linderos: La separación a los linderos laterales en los extremos de las hileras proyectadas es como mínimo de 3 metros.

Respecto al lindero testero la separación será igual o superior a $2H/3$ con un mínimo de 4 metros siendo H la altura de cornisa.

La edificación se adosa a los linderos laterales en las condiciones determinadas en el artículo 6.3.13 de las NN.UU

En el plano ED.06 PLANO ORDENACIÓN DE VOLUMENES, se obliga a que el conjunto continuo de los planos de fachada no supere en ningún caso los 75 metros lineales.

- e) Retranqueos: El plano ED.06 PLANO ORDENACIÓN DE VOLUMENES refleja el cumplimiento de las condiciones del artículo 3.3.6 que regula los retranqueos mínimos a la alineación exterior (4 metros).

El espacio correspondiente al retranqueo podrá ocuparse con las construcciones autorizadas en el citado artículo 3.3.6.





- f) Ocupación: La ocupación sobre rasante de la edificación no será superior al 50 % de la superficie total de la parcela, incluyéndose la parte correspondiente de la zona común.

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100 % de la parcela, menos en los retranqueos a linderos.

- g) Edificabilidad: Se adjunta cuadro que fija la edificabilidad para cada parcela resultante de la parcelación propuesta.
- h) Altura de Cornisa: Las alturas de cornisa para las edificaciones del presente Estudio de Detalle se ajustan a lo especificado en el artículo 3.3.9 del plan parcial, no superándose las tres plantas (B+II) ni una altura de cornisa de 900 cm medidos desde la cota de origen de referencia.

La altura de coronación para las edificaciones no superará en ningún caso los 1.280 cm.

- i) Tratamiento de Medianeras: Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con la misma calidad que el resto de la fachada.

La diferencia de altura de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de 350 cm.

- j) Cerramiento de Parcela: El cerramiento de parcela será acorde a los existentes y sólo podrá hacerse con elementos opacos de 50 cm de altura máxima, autorizándose sobre ésta hasta 250 cm de altura máxima, protecciones diáfanos o pantallas vegetales.

- k) Condiciones especiales: Se cumple las condiciones especiales de régimen especial de vivienda unifamiliar.

a. Se tramita el Estudio de Detalle

- b. La superficie de espacio libre privado de cada parcela cumple con las condiciones de patio. 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. Según CTE DB HS 3-3.2.1 la dimensión de patio será mínimo 3m.

- c. La superficie de elemento común tiene consideración de espacio libre y permite en su interior la inscripción de un círculo de 20m.

d. La dotación de aparcamiento es individual para cada vivienda.

- l) Plazas de aparcamiento: Cada vivienda está dotada de 2 plazas de aparcamiento en cada parcela individual y sobre rasante. Cumpliendo de esta manera la dotación mínima de 1 plaza por cada 100m cuadrados.



8. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.

PARCELA	SUPERFICIE PRIVATIVA INDIVIDUAL M2	REPARTO ZONAS COMUNES TOTAL	SUPERFICIE TOTAL PARCELA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA M2
1	255,0500	6,4100	261,4600	145,0100
2	161,8900	72,1800	234,0700	141,6600
3	163,7400	70,3800	234,1200	141,6600
4	164,6400	69,5000	234,1400	141,6600
5	164,5300	69,6100	234,1400	141,6600
6	163,3300	70,7800	234,1100	141,6600
7	161,1300	72,9200	234,0500	141,6600
8	158,0900	75,8800	233,9700	141,6600
9	224,6400	11,0100	235,6500	145,0100
10	254,8800	6,4100	261,2900	145,1300
11	153,6100	80,2500	233,8600	134,1300
12	153,7400	80,1200	233,8600	134,1300
13	153,8500	80,0200	233,8700	134,1300
14	153,9500	79,9200	233,8700	134,1300
15	154,0600	79,8100	233,8700	134,1300
16	154,1800	79,7000	233,8800	134,1300
17	228,1300	7,6000	235,7300	145,1300
18	270,0700	6,7800	276,8500	145,0100
19	158,9800	75,0200	234,0000	141,6600
20	155,4100	78,5000	233,9100	141,6600
21	153,1700	80,6800	233,8500	141,6600
22	152,3900	81,4400	233,8300	141,6600
23	152,7200	81,1200	233,8400	141,6600
24	238,2100	5,9900	244,2000	145,0100
25	238,4100	5,9900	244,4000	145,0100
26	152,7700	81,0700	233,8400	141,6600
27	152,3900	81,4400	233,8300	141,6600
28	153,2600	80,5900	233,8500	141,6600
29	155,3200	78,5800	233,9000	141,6600
30	158,9600	75,0400	234,0000	141,6600
31	269,6400	6,7700	276,4100	145,0100
32	229,3400	6,4200	235,7600	145,1300
33	154,9300	78,9600	233,8900	134,1300
34	154,7800	79,1100	233,8900	134,1300
35	154,6100	79,2800	233,8900	134,1300
36	154,4700	79,4100	233,8800	134,1300
37	154,3300	79,5500	233,8800	134,1300
38	154,2300	79,6500	233,8800	134,1300
39	256,2900	6,4400	262,7300	145,1300
40	224,9500	10,7000	235,6500	145,0100
41	158,2900	75,6900	233,9800	141,6600
42	161,3000	72,7500	234,0500	141,6600
43	163,4000	70,7100	234,1100	141,6600
44	164,5100	69,6300	234,1400	141,6600
45	164,3400	69,7900	234,1300	141,6600
46	163,7700	70,3500	234,1200	141,6600
47	161,9500	72,1200	234,0700	141,6600
48	255,1300	6,4100	261,5400	145,0100
TOTALES	8.615,7600	2.838,4800	11.454,2400	6.750,0000

ZONAS COMUNES	2.838,4800
PARCELA TOTAL	11.454,2400



Se recoge en el siguiente cuadro un resumen de las determinaciones del Estudio de Detalle:

				NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE	
USO CARACTERISTICO				RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	
ORDENANZA				RU	RU(VIV. UNI)	
REGIMEN DE PROTECCIÓN				V.P.T	V.P.T.	
CONDICIONES PARCELACION	PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE		230,00	230,00	
		EN REGIMEN ESPECIAL	SUP. PRIVATIVA (m2)	MINIMO 50% DE LA PARCELA (115,00 m2)	≥115,00	
			SUP.COMÚN +PRIV (m2)	230,00	≥230,00	
		VIVIENDA UNIFAMILIAR	Ø INSCRITO (m) interior de Zona Común	Ø 20	≥ Ø 20	
	FRENTE MÍNIMO (m)		5,00 (Viv. en Hilera)	≥ 5,00 (Viv. en Hilera)		
	RELACIÓN MÁXIMA FONDO/FRENTE PARCELA		6/1	≥ 6/1		
	Ø MIN.CIRCULO INSCRITO EN PARCELA (m)		5,00	≥ 5,00		
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EDIFICACIÓN EN HILERA	EDIFICACIÓN EN HILERA		
	CONDICIONES EDIFICACION	ALTURA MÁXIMA	Nº PLANTAS		<3m	≤ 3m
			ALTURA MÁX. CORNISA (m)		<9m	≤9m
ALTURA MÁX. CORONACIÓN (m)			<12,80m	≤12,80m		
EDIFICABILIDAD (m2)		6750 m ²	≤ 6.750 m ²			
LONGITUD MAX. DE FACHADAS (ESTUDIO DETALLE) (m)		max. 75m	≤ 75m			
% OCUPACIÓN DEL SOLAR MÁXIMA		SOBRE RASANTE	50%	≤ 50%		
		BAJO RASANTE (RETRANQUEOS APARTE)	100%-retranqueo alineaciones	≤100%-retranqueo alineaciones		
RETRANQUEOS (m)		A FRENTE DE CALLE	min 4 m	≥ 4m		
		SEPARACIÓN A LINDEROS	min 3 m	≥3m		
		A FONDO DE PARCELA	≥2H/3 min 4 m	≥2H/3 min 4 m		
PATIO		CONDICION DE PATIO	>H/3 min 3m	≥ H/3 min 3m		
GENERALES	DOTACION APARCAMIENTO			1 Plaza /100 m ² MIN 1 por vivienda	2 plazas por vivienda	

9. JUSTIFICACIÓN COMPARATIVA DE QUE NO SE AUMENTA EL VOLUMEN MÁXIMO EDIFICABLE, NI LA OCUPACIÓN DEL SUELO, NI LAS ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS Y QUE NO SE INCREMENTA LA DENSIDAD DE POBLACIÓN NI SE MODIFICAN LOS USOS PORMENORIZADOS ESTABLECIDOS EN EL VIGENTE PLAN GENERAL

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las condiciones particulares de la ordenanza RU. Tal como se ha expuesto en los apartados precedentes y en los Cuadros de Características, no se alteran los parámetros urbanísticos asignados a la Manzana 6.50 del Plan Parcial.

10. JUSTIFICACION COMPARATIVA DE QUE NO SE DISCRIMINA POR RAZÓN ALGUNA LA IDENTIDAD DE GÉNERO O EXPRESIÓN DEL MISMO

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.

Se contemplarán reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y adolescencia en la parcela común, de manera que convivan todos en un espacio común seguro y sugerente. Se evitarán espacios un funcionales y residuales; tratando con jardinería, añadiendo mobiliario urbano e iluminación a todos los espacios de la parcela común.

Se tomará en consideración las dificultades de movilidad de las personas discapacitadas mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en toda la parcela común.

Se aportan algunos ejemplos de zonas comunes que se podrían hacer con la propuesta de Estudio de Detalle.





Ref: 18/006



MADRID

FE PÚBLICA
Secretaría General del Pleno

218



11. RECOMENDACIONES DE LA INSTRUCCIÓN PARA EL DISEÑO DE LA VIA PÚBLICA, FICHA 8. SENDAS



a) Definición: Las sendas interiores del presente Estudio de Detalle no están comprendidas en la definición de la citada instrucción. No obstante, por analogía, el presente Estudio de Detalle se adapta a los criterios que se fijan en dicha instrucción.

b) Especificaciones:

a. Anchura: Todas las parcelas dan frente al espacio común de anchura superior a 18m. Puntualmente en los vértices de encuentro entre hileras de edificaciones dicho ancho se reduce hasta un mínimo de 3,20 en 2 esquinas y 2,40 en las otras 2. Estos estrechamientos puntuales no superan tramos de 5m y dan a espacios de mayor amplitud.

b. Pendiente: Desde todas las parcelas individuales se generará un itinerario accesible a todas las instalaciones y áreas comunes proyectadas con las pendientes preceptivas para garantizar el cumplimiento del CTE. Dichas pendiente son muy similares a las previstas en la ficha 8 de la instrucción.

c. Visibilidad de seguridad: Al ser una promoción conjunta en un proyecto unitario, se prevé un vallado perimetral y un mantenimiento común de las instalaciones comunes. Todas las áreas comunes proyectadas quedan bajo el campo visual de alguna de las futuras edificaciones permitidas.

El grueso de la zona común queda en el centro de las edificaciones con un perímetro muy regular que favorece los criterios de visibilidad que marca la instrucción. El resto de la zona común tiene frente a la alineación exterior que permite una visibilidad incluso de los transeúntes del entorno.

d. Acondicionamiento: la Zona común plantea zonas de contacto con la alineación exterior de la manzana en 4 puntos que permiten el posible acceso esporádico de vehículos de emergencia y mantenimiento.

Se tendrán en cuenta en un futuro proyecto de desarrollo de edificación las recomendaciones de iluminación y acondicionamiento que fija la instrucción.



12. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE OCASIONAN PERJUICIOS NI SE ALTERAN LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LOS PREDIOS COLINDANTES

La intervención urbanística que supone la ejecución del presente Proyecto no ocasiona, como es obvio, perjuicios a los predios colindantes. Todos ellos son vías públicas ya existentes y las manzanas del entorno comparten la misma ordenanza urbanística.

13. INDICE DE PLANOS

ED.01 PLANO DE SITUACIÓN
ED.02 PLANO DE ÁMBITO
ED.03 PLANO TOPOGRAFICO
ED.04 PLANO PGOUM
ED.05 PLANO PARCELACIÓN PROPUESTA
ED.06 PLANO ORDENACIÓN DE VOLUMENES



Madrid, Julio de 2018

V. Javier Sebastián Nuño

Manuel Marrero del Toro



ANEXOS

ANEXO I

FICHAS PARCELAS RESULTANTES
DEL
PROYECTO DE COMPENSACION
AFECTADAS POR
LA MANZANA 6.50

U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS"	UNIDAD DE EJECUCIÓN	6
	PARCELA	6 50 A

ADJUDICATARIOS: 1 IVIMA

Porcentaje de participación en la parcela:

100 %

Por los derechos de las fincas aportadas número: (Ver hoja C).

DESCRIPCIÓN:

Urbana, situada en la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente a los viales C-69 B y C-75 A.

La parcela tiene una superficie de 2685 m² de suelo.

Linderos:

Noroeste, en línea mixta, formada por dos tramos de 8,00 y 66,24 m de longitud, con vial C-75 A y C-69 B.

Noreste, en línea recta de 33,75 m de longitud, con parcela 6.50 B.

Sureste, en línea curva de 85,57 m de longitud con parcela 6.50 D.

Suroeste, en línea recta de 28,44 m de longitud, con vial C-75 A.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:

La edificabilidad máxima es de 1.583,69 m², que corresponden a 1.425,32 UA de aprovechamiento.

De esta edificabilidad, 1.583,69 m² se destinan a uso residencial *, (1.425,32 UA de aprovechamiento)

* Con protección pública.

Cuota de urbanización de la parcela dentro de la UE: 0,309613% Total Gastos: Euros: 188.283,67

31.327.766 Pls

OBSERVACIONES:

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO:	2685 m ²
Ordenanza:	RU	EDIFICABILIDAD:	1583,6901 m ²
Régimen de protección:	VPT	Uso Característico: residencial	1583,6901 m ²
		Uso No Característico:	m ²

FINCAS RESULTANTES

156 A

U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS"	UNIDAD DE EJECUCIÓN	6
	PARCELA	6

ADJUDICATARIOS: 1 IVIMA

Porcentaje de participación en la parcela:

100 %

Por los derechos de las fincas aportadas número: (Ver hoja C).

DESCRIPCIÓN:

Urbana, situada en la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente a los viales C-69 B y C-50 A.

La parcela tiene una superficie de 2685 m² de suelo.

Linderos:

Noroeste, en línea mixta de 66,24 y 8,00 m de longitud, con vial C-69 B.
 Noreste, en línea recta de 28,44 m de longitud, con vial C-50 A.
 Sureste, en línea curva de 85,57 m de longitud con parcela 6.50 C.
 Suroeste, en línea recta de 33,75 m de longitud, con parcela 6.50 A.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:

La edificabilidad máxima es de 1.583,69 m², que corresponden a 1.425,32 UA de aprovechamiento.
 De esta edificabilidad, 1.583,69 m² se destinan a uso residencial *. (1.425,32 UA de aprovechamiento)

* Con protección pública.

Cuota de urbanización de la parcela dentro de la UE: 0,309613 % Total Gastos: Euros: 188.283,67
 31.327.766 Pts

OBSERVACIONES:

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO: 2685 m ²
Ordenanza: RU	EDIFICABILIDAD: Uso Característico: residencial 1583,6901 m ²
Régimen de protección: VPT	Uso No Característico: m ²

FINCAS RESULTANTES

157 A

U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS"	UNIDAD DE EJECUCIÓN	6
	PARCELA	6 50 C

ADJUDICATARIOS: 1 IVIMA

Porcentaje de participación en la parcela:

100 %

Por los derechos de las fincas aportadas número: (Ver hoja C).

DESCRIPCIÓN:

Urbana, situada en la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente a los viales C-50 A y C-71.

La parcela tiene una superficie de 3037 m2 de suelo.

Linderos:

Noroeste, en línea curva de 85,57 m de longitud, con parcela 6.50 B.
 Noreste, en línea quebrada de 27,87 y 8,00 m de longitud, con vial C-50 A.
 Sureste, en línea curva de 92,96 m de longitud con parcela C-71.
 Suroeste, en línea recta de 33,75 m de longitud, con parcela 6.50 D.

13'2 vivienda → 13

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:

La edificabilidad máxima es de 1.791,31 m2, que corresponden a 1.612,18 UA de aprovechamiento.
 De esta edificabilidad, 1.791,31 m2 se destinan a uso residencial *, (1.612,18 UA de aprovechamiento)

* Con protección pública.

Cuota de urbanización de la parcela dentro de la UE: 0,350202 % Total Gastos: Euros: 212.967,41

35.434.796 Pts

OBSERVACIONES:

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO: 3037 m2
Ordenanza: RU	EDIFICABILIDAD: Uso Característico: residencial 1791,3098 m2
Régimen de protección: VPT	Uso No Característico: m2

FINCAS RESULTANTES

158A

U.Z.P. 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS"	UNIDAD DE EJECUCIÓN	6
	PARCELA	6 50 D

ADJUDICATARIOS:

1) IVIMA

Porcentaje de participación en la parcela:

100 %

Por los derechos de las fincas aportadas número: (Ver hoja C).

DESCRIPCIÓN:

Urbana, situada en la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente a los viales C-75 A y C-71.

La parcela tiene una superficie de 3037 m² de suelo.

Linderos:

Noroeste, en línea curva de 85,57 m de longitud, con parcela 6.50 A.

Noreste, en línea recta de 33,75 m de longitud, con parcela 6.50 C.

Sureste, en línea curva de 92,96 m de longitud con parcela C-71.

Suroeste, en línea quebrada de 8,00 y 27,87 m de longitud, con vial C-75 A.

EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO:

La edificabilidad máxima es de 1.791,31 m², que corresponden a 1.612,18 UA de aprovechamiento.

De esta edificabilidad, 1.791,31 m² se destinan a uso residencial *, (1.612,18 UA de aprovechamiento)

* Con protección pública.

Cuota de urbanización de la parcela dentro de la UE: 0,350202% Total Gastos: Euros: 212.967,41

35.434.796 Pts

OBSERVACIONES:

USO CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	SUPERFICIE DE SUELO:	3037 m ²
Ordenanza:	RU	EDIFICABILIDAD:	Uso Característico: residencial 1791,3099 m ²
Régimen de protección:	VPT		Uso No Característico: m ²

FINCAS RESULTANTES

159A

ANEXO II

FICHAS CATASTRALES
DE LAS
PARCELAS RESULTANTES
DEL
PROYECTO DE COMPENSACION
AFECTADAS POR
LA MANZANA 6.50

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROCONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLEREFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0177601VK5607G0001UQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 50[B] N2-6 Suelo U.E. 6

28051 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 650[B] N2-6 U.E. 6

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

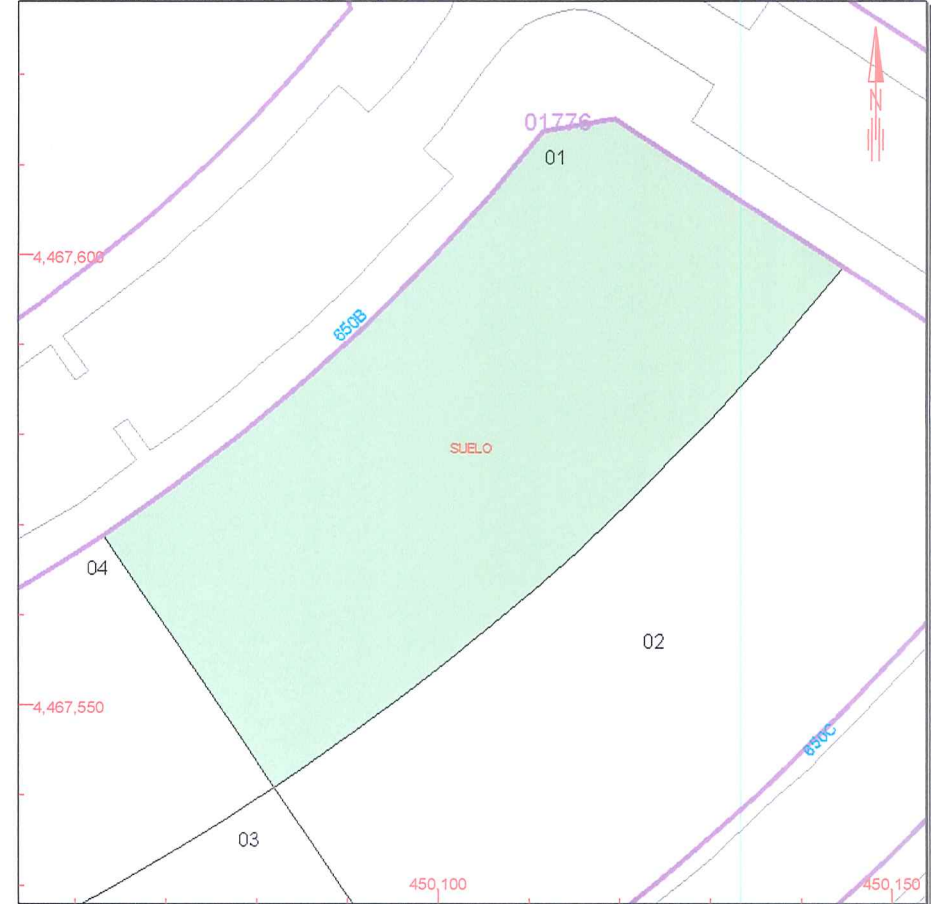
2.686

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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.

450,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 6 de Febrero de 2018

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROCONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLEREFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0177602VK5607G0001HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 50[C] N2-6 Suelo U.E. 6

28051 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 650[C] N2-6 U.E. 6

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

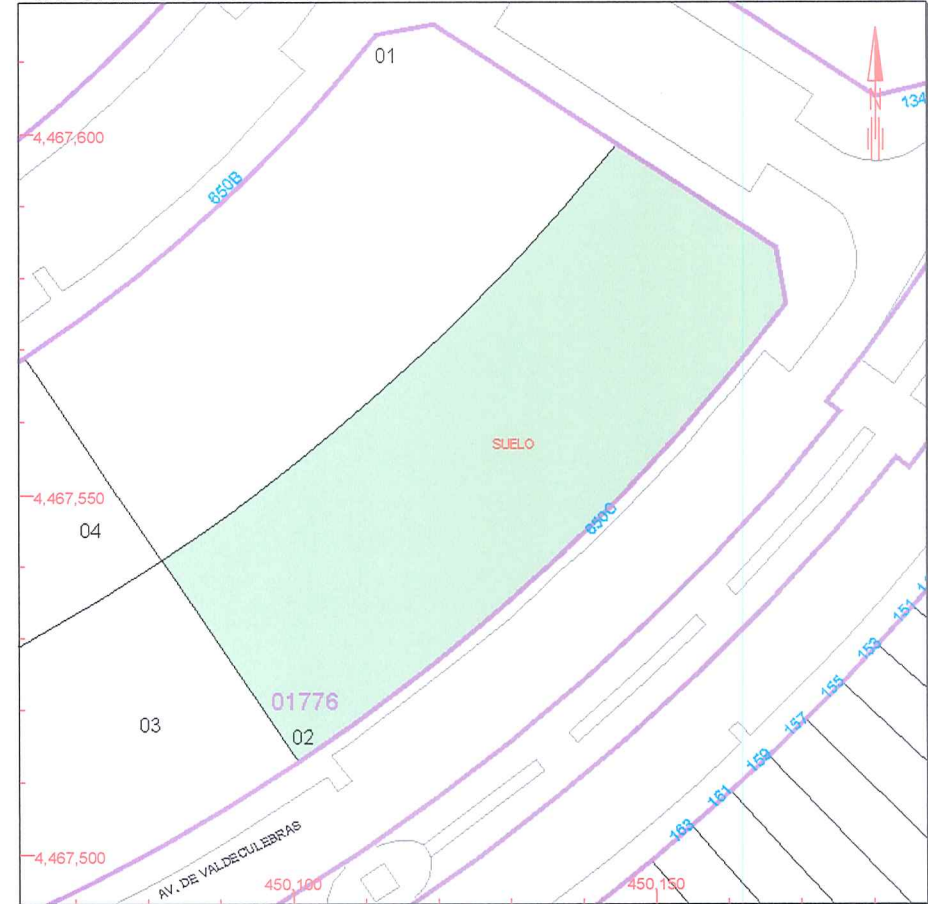
3.036

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

450,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 6 de Febrero de 2018

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROCONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLEREFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0177603VK5607G0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV VALDECULEBRAS 186 N2-6 Suelo U.E. 6

28031 MADRID [MADRID]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV VALDECULEBRAS 186 N2-6 U.E. 6

MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

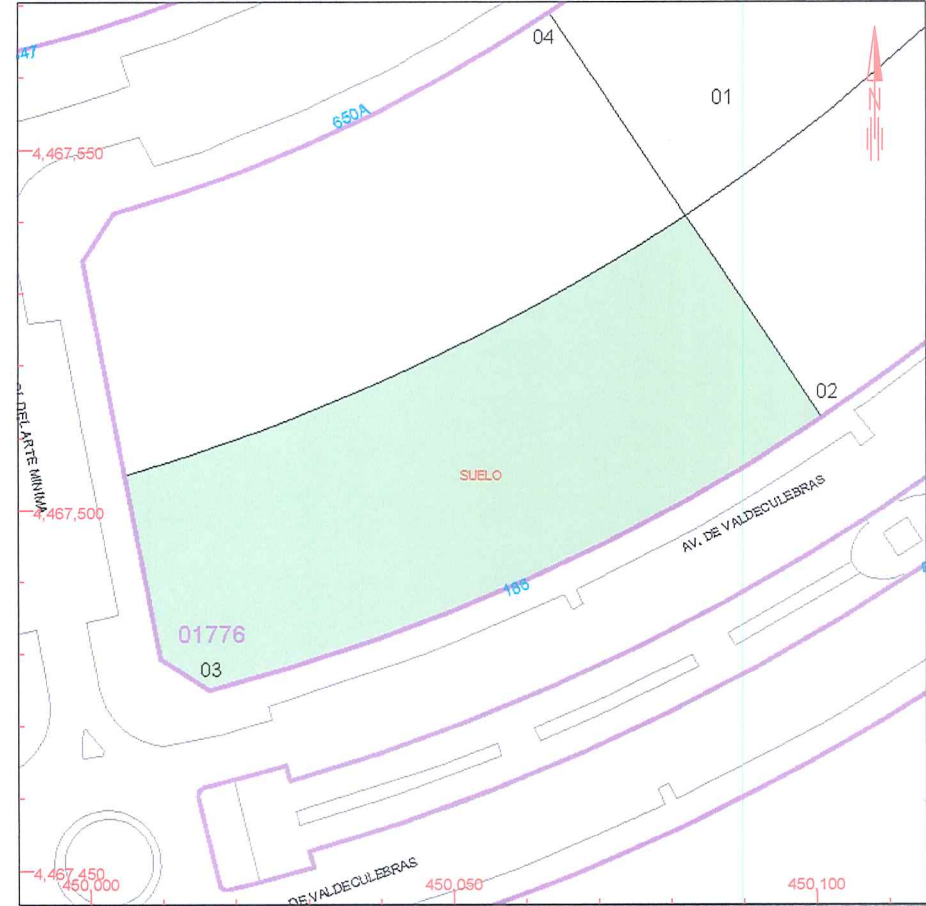
3.035

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

450,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 6 de Febrero de 2018

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0177604VK5607G0001AQ**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE****LOCALIZACIÓN****PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 50[A] N2-6 Suelo U.E. 6****28051 MADRID [MADRID]****USO PRINCIPAL****Suelo sin edif.****AÑO CONSTRUCCIÓN****COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN****100,000000****SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**

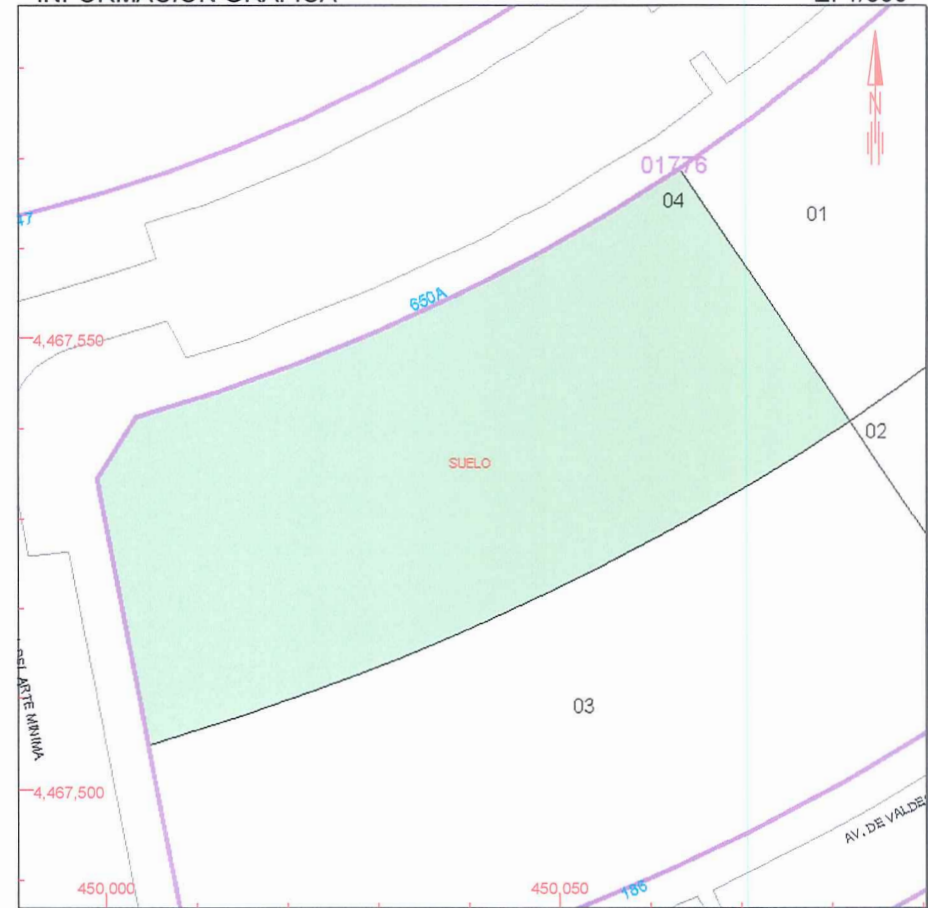
--

PARCELA CATASTRAL**SITUACIÓN****PL UZP0103 ENSANCHE VALLECAS 650[A] N2-6 U.E. 6****MADRID [MADRID]****SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]**

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA**2.687****Suelo sin edificar****INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/800



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.

450,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 6 de Febrero de 2018