

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1,2 Y 3 - MONTE DE LA VILLA.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

25009

OCTUBRE 2025



PROPIEDAD:

Gonzalo Paradinas Gómez
Joaquín Vega de Seoane

RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1,2 Y 3 - MONTE DE LA VILLA.

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 1

INDICE

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	2
1.1.	ANTECEDENTES	2
1.1.1.	LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO	2
1.1.2.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
1.1.3.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.....	2
1.2.	INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	3
1.2.1.	ESTADO ACTUAL.....	3
1.2.2.	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
1.2.3.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	4
1.2.4.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
1.2.5.	USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE	4
1.2.6.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE.....	5
1.2.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
1.2.8.	CONCLUSIONES	12
2.	PLANOS DE INFORMACIÓN	13

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 2

Promotor:

RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.
CIF B-21936182
Calle Condesa de Venadito, 5 - 2º planta
28027 Madrid

Arquitectos:

SAU ARQUITECTOS
Calle Juan Ramón Jiménez nº47 – 1º Dcha
28036 Madrid
Teléfono: 91 352 31 32

Gonzalo Paradinas Gómez,
Arquitecto Colegiado en el C.O.A. de Madrid con el nº 12.775
Email: gparadinas@sauarquitectos.com

Joaquín Vega de Seoane Pérez-Villaamil,
Arquitecto Colegiado en el C.O.A. de Madrid con el nº 12.608
Email: joaquin@sauarquitectos.com

SEPTIEMBRE 2025

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

El presente Estudio de Detalle se desarrolla sobre la manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa", situada en su zona Este, entre las calles Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga (Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid). La manzana se encuentra en el acceso al sector desde la M-501 (Autovía de los Pantanos).

Es una parcela calificada como suelo urbano consolidado y cuenta con todos los servicios e infraestructuras básicas: acceso desde la red viaria, red de saneamiento, red de distribución de agua, red de energía eléctrica y red de alumbrado público.

La parcela queda delimitada:

- Al Este por la calle Riga.
- Al Sur por la avenida Unión Europea.
- Al Oeste por la calle Atenas.

1.1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de julio de 1.999, publicado el 4 de septiembre de 1.999, y aprobaciones posteriores del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003.
- Plan Parcial del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa" aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2.003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003, sus modificaciones (2.006, 2.012 y 2.018) y su Ordenanza de Conjunto de Viviendas con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicadas en el BOCM el 6 de septiembre de 2.018.

1.1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El presente Estudio de Detalle manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa" se redacta por encargo de RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L. CIF B-21936182 como titular de pleno dominio (100%) según consta en la información del registro de la propiedad.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga, Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 3



Manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa"

1.2. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.2.1. ESTADO ACTUAL

La manzana tiene una superficie de 6.856,00 m² según catastro, de 6.856,00 m² según planeamiento, de 6.856,00 m² según registro y de 6.856,34 m² según levantamiento topográfico. Tiene forma triangular y cuenta con acceso desde las tres calles que conforman la manzana. Dada la coincidencia entre los límites establecidos por Catastro, Registro y por PGOU y la mínima diferencia que existe con respecto levantamiento topográfico, se considerará a efectos del presente Estudio de Detalle la parcela real definida por el levantamiento topográfico como parcela urbana, con una superficie total de 6.856,34 m².

INSCRIPCIÓN REGISTRAL:

- Finca registral 20.053 del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, inscrita al tomo 1.011, libro 448, folio 9.
- Finca Urbana. Conjunto de parcelas urbanizables.
- Linderos:
 - Norte/Frente: calle 12
 - Sur/Derecha: calle A
 - Lindero Este/Izquierda: calle 12
 - Lindero Oeste/Fondo: calle 11

CATASTRO:

La referencia catastral de la parcela es: 1691501VK2619S0001HT.

A continuación, adjuntamos su correspondiente ficha catastral:

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 4



1.2.2. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO

El Estudio de Detalle que se redacta, se circunscribe únicamente a la parcela definida por la calle Riga, avenida Unión Europea y calle Atenas.

La manzana cuenta con acceso a todas las infraestructuras de servicios necesarias: saneamiento de aguas residuales conectadas a la red general del sector, recogida de aguas pluviales mediante un arquetón de drenaje conectado a la red general (situado en el punto más bajo de la manzana), así como el resto de las redes de servicios y redes como electricidad, abastecimiento de agua, gas y telecomunicaciones, que discurren por las aceras circundantes.

1.2.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno tiene ligeras pendientes en sentido Oeste-Este y en sentido Norte-Sur. El punto más alto es la confluencia de la C/ Atenas y C/ Riga, al Norte, con cota +624.14, y el más bajo es la confluencia de la Av/ Unión Europea y C/ Riga, con cota +616.22.

La diferencia de cota máxima es de 7,92 m en 120 m de longitud aproximada. Se adjunta plano topográfico donde se muestra con detalle estado topográfico del terreno en la actualidad.

1.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Propiedad con titular de pleno dominio (100%). Sin cargas registradas.

Como se ha comentado anteriormente no existen discrepancias de superficies entre la parcela urbana definida por PGOU (coincidente con catastro) y el registro de la propiedad.

1.2.5. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTE

Actualmente la parcela es un solar libre de edificaciones y vegetación, en un sector, Monte de la Villa, completamente urbanizado y con todas las infraestructuras y servicios necesarios.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 5



1.2.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

En la Manzana 28 es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de julio de 1.999, publicado el 4 de septiembre de 1.999, y aprobaciones posteriores del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003.

Así mismo es de aplicación el Plan Parcial del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa" aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2.003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003, sus modificaciones (2.006, 2.012 y 2.018) y su Ordenanza de Conjunto de Viviendas con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicadas en el BOCM el 6 de septiembre de 2.018.

A continuación, desarrollamos las determinaciones de cada uno de ellos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAVICIOSA DE ODÓN

CAP.2 REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART.2.7.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

2.7.1. SUELO URBANO

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en los plazos que se establezcan en las licencias de edificación otorgadas por el Ayuntamiento a estos efectos.

CAP. 3 DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

ART.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán para establecer alineaciones y rasantes, completar o reajustar las ya señaladas, ordenar volúmenes y precisar el viario interior.

Además de los indicados para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se señalan, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción, previamente a la concesión de licencia de edificación, cuando así lo aconseje la entidad de la actuación que se pretenda, delimitándose una nueva Unidad de Ejecución según lo señalado en el Artículo 38 del R.G. vigente.

Cuando el desarrollo de la Unidad de Ejecución delimitada sea privado habrá de consignarse para la tramitación del Estudio de Detalle los datos a) a f) a que se alude en el apartado anterior (Planes Especiales).

El contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle se ajustarán a lo indicado en los Artículos 65 y 66 del R.P.

ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Normas Generales de edificación, urbanización y protección medio ambiental, paisajística y de escena urbana que se contienen en los capítulos 5, 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales. Asimismo, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con usos del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

ART. 3.6.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

El Plan General considera la actuación prevista en el Presente Estudio de Detalle como "Obras de nueva edificación" en su subclase "Obras de nueva planta": Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

CAP. 4 NORMAS GENERALES DE USO

ART. 4.4.- ESTRUCTURA DE LOS USOS.

El Plan General define el uso característico previsto en el Plan Parcial como Residencial, clase Vivienda, categoría 1ª Unifamiliar.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 6

ART. 4.5.-USO RESIDENCIAL

Vivienda, categoría 1ª Unifamiliar: Una única vivienda dispone de una parcela adscrita con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (agrupada o en fila o hilera).

Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie nunca inferior a 250 m², utilicen mancomunadamente un espacio libre limítrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS

Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1.- Asociado a los usos residenciales, terciarios, de equipamiento, de infraestructuras de servicio y a espacios libres y deportivos.

Condiciones comunes generales:

El número de plazas a ubicar en locales, edificaciones con uso de aparcamiento o espacios al aire libre no excederá de 20 m² útiles por plaza, considerándose como superficie útil computable toda aquella utilizable para paso o estancia (calles de distribución, puesto de aparcamiento, rampas, etc.).

Las rampas, cuyo ancho mínimo será de 3 m no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos, ni del 12 % en tramos curvos.

El tamaño de plaza mínimo, totalmente libre en sus dos dimensiones será de 2,20 x 4,50, quedando marcadas en el pavimento.

La altura mínima libre de garajes será de 2,20 m.

Los aparcamientos con capacidad hasta 30 plazas dispondrán de un acceso mínimo de 3 m de anchura.

Si la capacidad fuese mayor de 30 plazas y menor de 100 dispondrán de un acceso mínimo de 6 m de anchura independizando entrada y salida.

Si la capacidad excede de 100 vehículos existirán accesos independientes que den a dos calles públicas diferentes.

Los accesos a garajes dispondrán de una zona de espera de dimensiones mínimas de 3 m de anchura y 5 m de longitud con pendiente máxima del 5 % situada dentro del espacio privado definido por la alineación de la parcela o solar de que se trate.

Condiciones particulares (tipologías):

Unifamiliar: En viviendas unifamiliares UI.1 podrá quedar excluida la denominada de espera.

Asimismo, en tipologías UI y UE las pendientes correspondientes a la espera podrán aumentarse hasta un 15 %.

Otras condiciones:

Las áreas de aparcamiento establecidas al aire libre serán arboladas y ajardinadas, diferenciándose las sendas de peatones de las calles de distribución y zonas de aparcamiento.

ART. 4.10. ESPACIOS LIBRES

Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado.

El Plan General le asigna categoría 5ª: Jardín privado: Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, mediante su catalogación, aun conservando su titularidad privada. Además de contribuir a la calidad medioambiental contribuyen asimismo al carácter del casco urbano tradicional.

CAP. 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

ART. 5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Edificación unifamiliar pareada (AP):

Dos edificaciones se sitúan en parcelas independientes, pero con una pared medianera común por exigencia directa de la Norma Zonal o por existir acuerdo fehaciente entre los propietarios como condición previa establecida en la propia Norma. Es decir, se suprime uno de los retranqueos laterales exigidos en la edificación aislada.

A cualquier zona de paramento lateral que, por diseño de las edificaciones quedase al descubierto, le será de aplicación el Artículo 5.4 de estas Normas Generales.

ART. 5.17. EDIFICACIONES AUXILIARES

Para aquellas ordenanzas que permitan edificaciones auxiliares, se permite una única edificación auxiliar por parcela. No se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la Ordenanza 1 "Villas de Casco Antiguo"), excluyendo, por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas, despachos profesionales, etc.

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.

Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada ordenanza.

Si la edificación auxiliar es aislada, podrá reducirse el retranqueo lateral con expresa autorización del colindante. En este caso, la distancia mínima que debe haber entre edificación principal y auxiliar será el retranqueo a lindero lateral que marque la ordenanza sobre la principal.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 7

La edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad.

CAP. 11 ORDENANZAS SUELO URBANO

ORDENANZA 5. UI UNIFAMILIAR INTENSIVA GRADO 3º

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

Grado 1º: PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]

Grado 2º: SUP del P.G.88 (API).

Grado 3º: Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No procede. Rigen las especificaciones recogidas en el Plan Parcial.

ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS

No procede. Rigen las especificaciones recogidas en el Plan Parcial.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.

- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos señalados.*

- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal:

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 %"	75 %
2	45 %"	45 %
3	40 %	40 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

No procede. Rigen las especificaciones recogidas en el Plan Parcial.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal:

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (H)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx. l)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 8

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES (GRADOS 2 Y 3)

El nº de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m².

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, nº de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

La tipología de las viviendas del conjunto será de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, con parcelas privativas y zonas comunes en proindiviso.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El nº mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

D) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

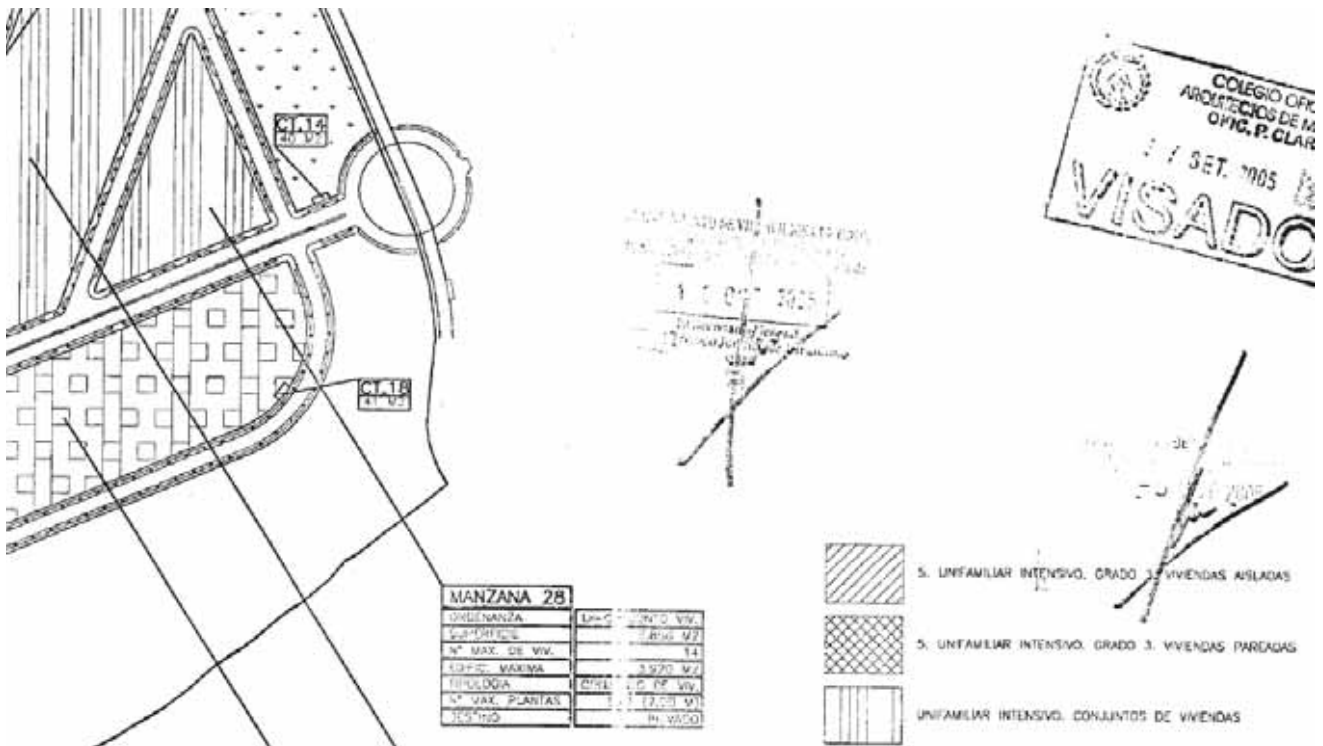
Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 "MONTE DE LA VILLA"

El Plan Parcial, en su plano 6. ZONIFICACION. USOS DEL SUELO (afectado por la modificación del 2.006), clasifica el uso de la Manzana 28 como "**Unifamiliar Intensivo - Conjunto de Viviendas**" y determina un número máximo de 14 viviendas unifamiliares. Define una manzana con una superficie total de 6.856 m² y le otorga una edificabilidad máxima de 3.920 m². El nº máximo de plantas permitido es de 2 (B+1).

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga, Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 9



El Plan Parcial, en su apartado **"3. Régimen urbanístico del suelo"** determina que los Estudios de detalle tendrán las siguientes finalidades, conforme a las leyes vigentes y sus reglamentos:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.
- Ordenar los volúmenes.

La unidad territorial será como mínimo el área abarcada por una manzana completa, de las que figuran como tales en el Plan Parcial. El Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, **prevé de partida la realización de un Estudio de Detalle para las manzanas de conjuntos de vivienda**. En el artículo 5.8.A se establece que el Estudio de Detalle determinará los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías. La superficie mínima de parcela privativa es de 250 m². La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos es de 6.000 m².

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 10

El apartado “4. Ordenanzas de la edificación” determina las ordenanzas de aplicación al uso Residencial definido en el punto “4.1.1. Definición de zonas y sus características”:

Residencial:

- Dominio: Privado.
- Carácter de uso: Privado.
- Usos comprendidos: Todos los propios del alojamiento humano con sus usos complementarios, tales como garajes, almacén para útiles de jardinería, piscinas privadas, etc.
- Definición de la zona: Alojamiento permanente de personas.

El apartado “4.1.2. Ordenanzas generales para las áreas edificables” determina en todas las áreas edificables:

Cerramientos de parcelas:

- Se establece como norma general que el tipo de cerca a emplear como cerramiento de las parcelas sea opaco hasta una altura de 1,00 metros y diáfano el resto hasta la altura máxima de 2,00 metros con elementos permeables a la vista, tales como setos vegetales, rejas, telas metálicas, etc.
- En las calles o terrenos en pendiente, se permite aumentar la altura máxima de los elementos opacos hasta 1,50 metros, manteniendo la altura media del tramo en 1,00 metro.

Tipologías de cubiertas:

- Estarán de acuerdo con el art. 5.3 del PGOU.

Sótanos y semisótanos:

- Se ejecutarán de acuerdo con el art. 5.5 del PGOU.

Medición de la edificabilidad:

- El art. 5.7 del PGOU, establece los elementos computables a efectos de edificabilidad.

Medición de la superficie de ocupación:

- El art. 5.8 del PGOU define los elementos computables a efectos de ocupación:

Separación a linderos (retranqueos):

- Están definidos en el artículo 5.9 del PGOU.

Movimientos de tierras:

- Se harán de acuerdo al artículo 5.10 del PGOU.

EL punto “4.2. Ordenanzas particulares por zonas”, define las ordenanzas previstas para el uso antes mencionado:

4.2.3. Zona unifamiliar. Conjunto de Viviendas.

Definición:

- Edificaciones unifamiliares aisladas y pareadas, en parcelas privativas de tamaño medio, con zonas comunes de espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

Condiciones de parcelación:

- Las parcelas privativas tendrán una superficie mínima de 250 metros cuadrados.
- Las parcelas privativas tendrán un frente mínimo de 10,00 m. El frente de las parcelas podrá ser a calle pública o a espacio o calle privada, siempre y cuando este espacio o calle tenga una anchura mínima de 10,00 metros.
- Las parcelas privativas tendrán una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 10,00 metros.

Condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas privativas:

Los retranqueos serán los siguientes:

- A fachada principal a calle pública: 5,00 metros, sobre y bajo rasante.
- A fachada principal a espacio o calle privada: 3,00 metros sobre y bajo rasante, con una distancia mínima desde la fachada principal hasta el eje del espacio o calle privada de 9,00 metros.
- A lindero lateral con otras parcelas privativas de otro conjunto. Altura de cornisa/2 con un mínimo de 3,00 metros, sobre y bajo rasante.
- A lindero lateral con otras parcelas privativas, espacio o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la mínima desde la fachada lateral hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 metros. Si entre dos parcelas existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia mínima al eje. Este retranqueo será nulo en las viviendas pareadas en el lindero común. En el otro lindero el retranqueo puede ser nulo en planta baja, con un máximo de 40 metros de longitud total de fachada sobre rasante, sin que se produzcan medianerías al descubierto. En el lindero no común, en planta primera se mantendrá siempre el retranqueo de 3,00 metros, con una distancia mínima entre edificaciones de 6,00 metros. Las viviendas de esquina mantendrán también en planta baja el retranqueo de 3,00 metros en el lindero no común.
- A testero con otra propiedad: Altura de cornisa, sobre y bajo rasante.
- A testero con otra parcela privativa o espacio común o calle privada del mismo conjunto: 3,00 metros sobre rasante, con una distancia mínima desde la fachada hasta el eje de espacio libre o calle privada de 8,00 metros. Si entre dos parcelas existe un camino de servicio peatonal de menos de 8,00 metros de anchura no será necesario mantener esta distancia mínima al eje.

Las edificaciones auxiliares guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garajes ocupando una longitud máxima de la misma de 3,50 metros.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 11

Condiciones de forma de la edificación:

- No se fija fondo máximo, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- En las edificaciones auxiliares su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados anteriormente.

Condiciones de volumen:

- Al conjunto de la actuación se aplicará el 40% de ocupación sobre y bajo rasante y la edificabilidad máxima sobre rasante indicada en el plano de zonificación y demás documentos de este Plan Parcial para cada manzana y de 0,40 m²/m² bajo rasante.
- Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5%. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,05 m²/m². Bajo rasante, de 0,05 m²/m². Esta edificabilidad se descontará de la total permitida.
- La altura máxima a cornisa es de 7,00 metros. La altura a cumbrera será de 11,50 metros, con dos plantas sobre rasante y una bajo rasante con una altura libre máxima de 2,75 metros.
- Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima a cumbrera, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 metros.

Otras condiciones:

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de cada parcela privativa o en espacio común, sobre o bajo rasante, será de 3 plazas por vivienda.

Las zonas comunes deberán disponer, como mínimo de:

- Espacio dedicado a actividades deportivas que contenga piscina y/o pista deportiva con una superficie mínima de 1.000 m² en el que pueda inscribir un círculo de 20 m de diámetro.
- Espacio dedicado a jardín.

La superficie mínima de las zonas comunes será de 50 m² por vivienda, con un mínimo de 1.200 m².

Aclaraciones de la Ordenanza de "Conjunto de Viviendas" del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018:

El acuerdo aprobó las definiciones de los conceptos incluidos en la regulación de las condiciones de posición de las edificaciones de la zona unifamiliar conjunto de viviendas de las Ordenanzas del Plan Parcial del sector UZ 1, 2 y 3, Monte de la Villa y los criterios aclaratorios de aplicación del retranqueo en determinados supuestos:

Fachada principal:

Se entiende por fachada principal de cada vivienda unifamiliar la orientada a calle pública. Esta orientación implica que, aunque la parcela no tenga linde directa con la calle pública el retranqueo será de 5,00 m mínimo desde la edificación a la alineación a calle.

En el caso de que no exista fachada orientada a calle pública, será fachada principal la que dé a espacio o calle privada con más de 10 m de ancho, tal y como señala el PGOU en el artículo 4.5.2.E) y el propio Plan Parcial.

En las viviendas con dos fachadas orientadas a calle pública, se considerará fachada principal a la perpendicular al lindero común. No obstante, el retranqueo a calle pública será siempre de 5,00 m.

Fachada a Testero:

Se entiende por fachada a testero la opuesta a la fachada principal.

En el caso de que la fachada a testero este orientada a otra propiedad, aunque no sea de manera directa, deberá guardar como retranqueo mínimo desde la fachada a testero hasta la linde con la otra parcela, la altura a cornisa.

Fachada lateral:

Se entiende por fachada lateral la que no es principal ni testero.

Vivienda de esquina:

Se denomina vivienda de esquina aquella en la que su lindero lateral no coincide con el lindero lateral de otra parcela.

Longitud total de fachada sobre rasante:

Se limita la longitud total de fachada a 40 m. Se entiende interrumpida la longitud de la fachada cuando exista un retranqueo en planta baja a lindero lateral.

1.2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A todos los efectos consideraremos que la superficie de la parcela tiene una superficie de 6.856,34 m². La justificación de parámetros urbanísticos se hará en cumplimiento de los parámetros definidos en Plan Parcial del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa".

CONDICIONES DE LAS OBRAS

De acuerdo con el artículo 3.6.- Proyectos de edificación del PGOU, se considera la actuación prevista en el Presente Estudio de Detalle como "Obras de nueva edificación" en su subclase "Obras de nueva planta" ya que se refiere a las obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 12

CONDICIONES DE PARCELA

El Plan Parcial, de acuerdo con el Plan General, prevé de partida la realización de un Estudio de Detalle para las manzanas de conjuntos de vivienda. El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Plan Parcial en su apartado "3. Régimen urbanístico del suelo" en el que se determina que la superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos es de 6.000 m².

CONDICIONES DEL VOLUMEN

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Plan Parcial (en su plano 6. ZONIFICACION. USOS DEL SUELO afectado por la modificación del 2.006), en el que define una manzana con una superficie total de 6.856 m² y le otorga una edificabilidad máxima de 3.920 m². La ocupación sobre y bajo rasante es de un 40 %. El nº máximo de plantas permitido es de 2 (B+1). La altura de cornisa es 7,00 m y la altura máxima de cumbre es 11,50 m.

Se pretende la construcción de 14 viviendas pareadas que quedarán comprendidas por el área de movimiento deducido de aplicar los retranqueos establecidos en el Plan Parcial y cuya ocupación y edificabilidad no supere los parámetros fijados por el Plan Parcial para la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

CONDICIONES DE USO

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el Plan Parcial (en su plano 6. ZONIFICACION. USOS DEL SUELO afectado por la modificación del 2.006), en el que clasifica el uso de la Manzana 28 como "Unifamiliar Intensivo - Conjunto de Viviendas" y determina un número máximo de 14 viviendas unifamiliares.

1.2.8. CONCLUSIONES

Las Determinaciones del Estudio de Detalle verifican los parámetros urbanísticos, que el Plan General y el Plan Parcial determinan. La ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan General y el Plan Parcial.

No incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General y el Plan Parcial. Se respetan en todo caso las demás determinaciones del Plan Parcial y el Plan General. No produce perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

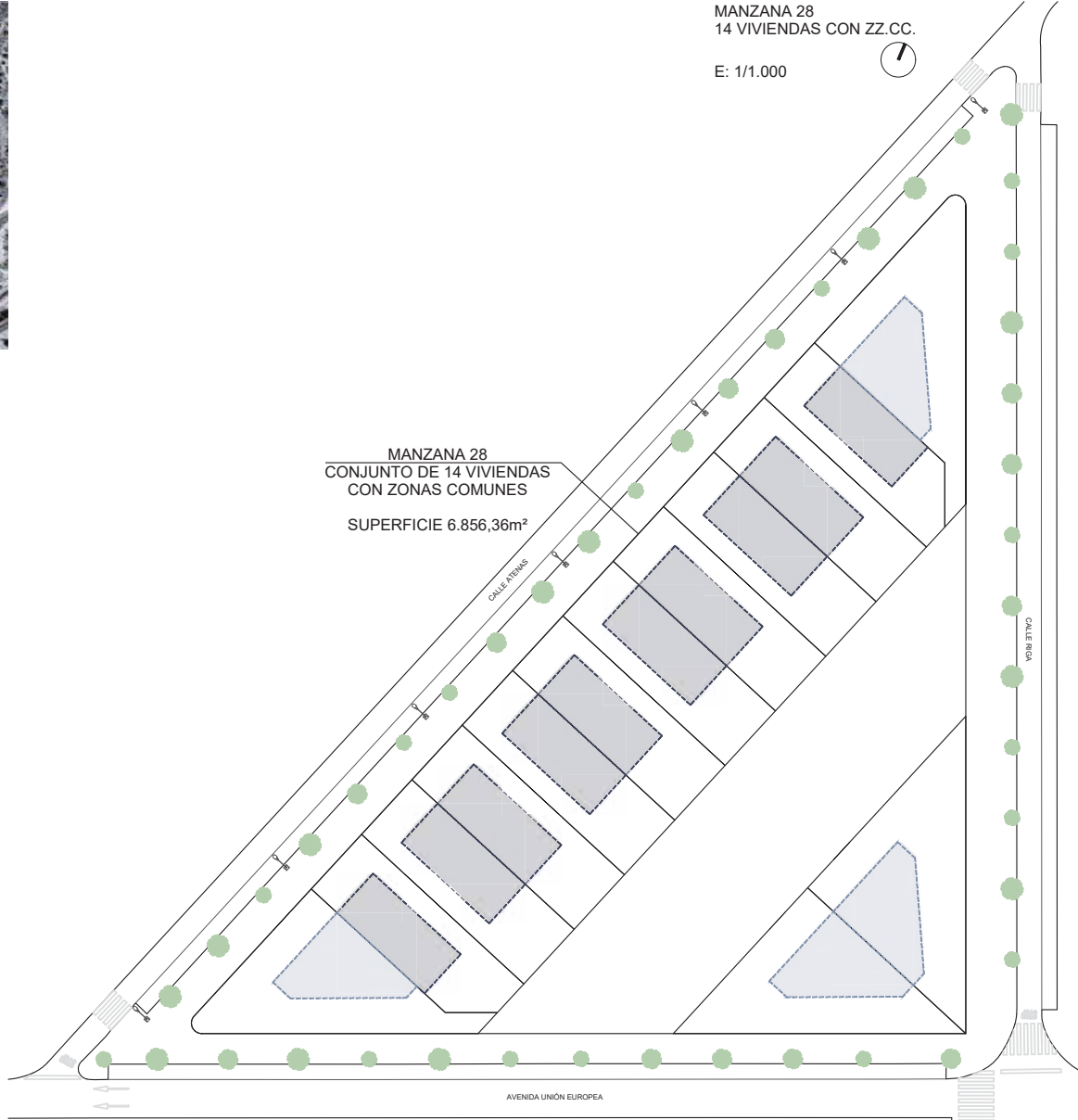
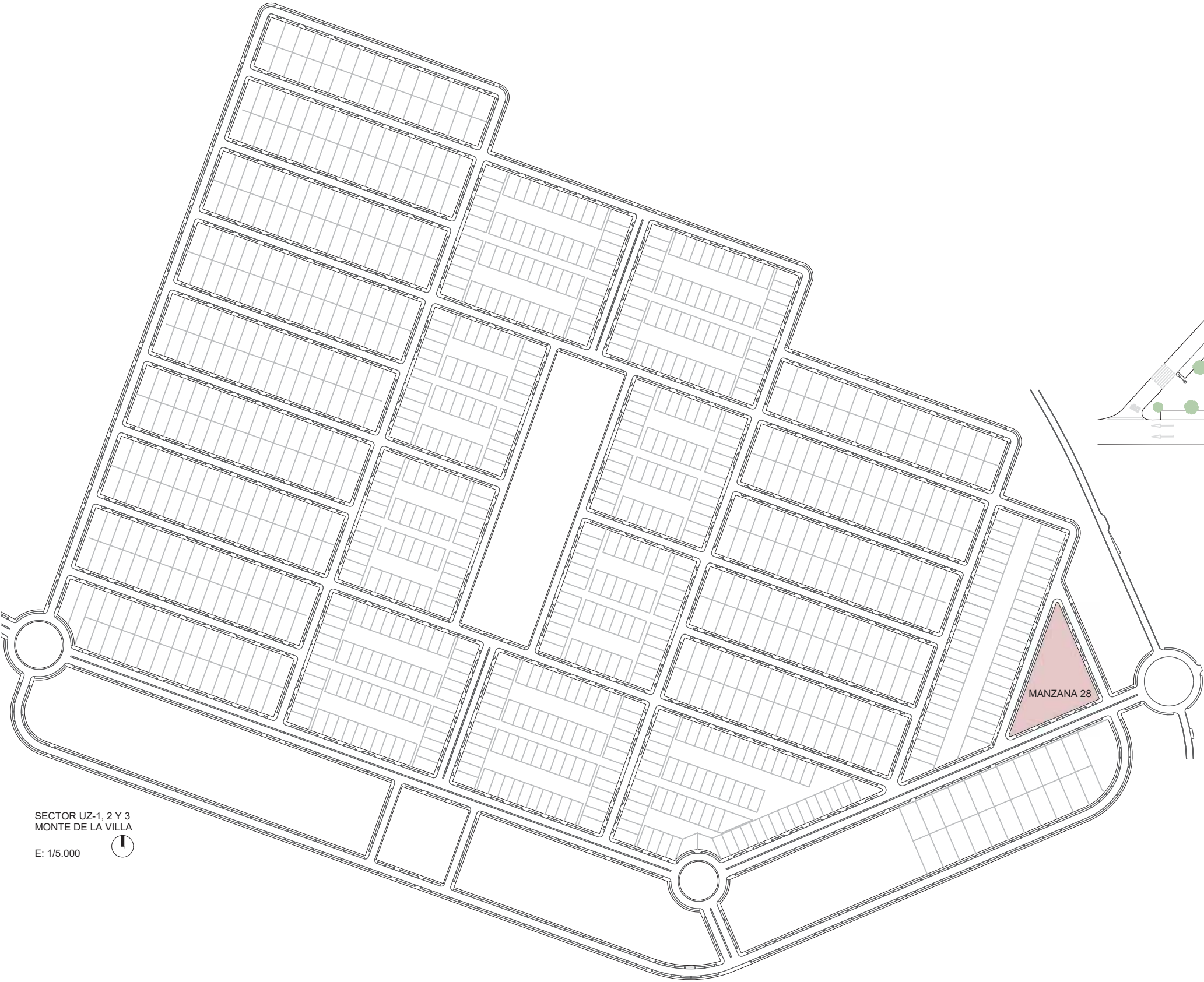
El Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de Plan general, que no están previamente establecidas en el mismo.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 13

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	PLANO DE SITUACIÓN
I-02	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
I-03	ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
I-04.1	SERVICIOS URBANOS: AGUA POTABLE
I-04.2	SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO
I-04.3	SERVICIOS URBANOS: GAS
I-04.4	SERVICIOS URBANOS: INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
I-04.5	SERVICIOS URBANOS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
I-04.6	SERVICIOS URBANOS: INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES



* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3	
MONTE DE LA VILLA	
SITUACIÓN	
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA	
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID	
PLANO	PLANO N°:
PLANOS DE INFORMACIÓN	I-01
SITUACIÓN	
PROPIEDAD	ESCALA:
RESIDENCIAL MONTE	VARIAS
DE VILLAVICIOSA, S.L.	FECHA:
	OCT 2025



ARQUITECTOS

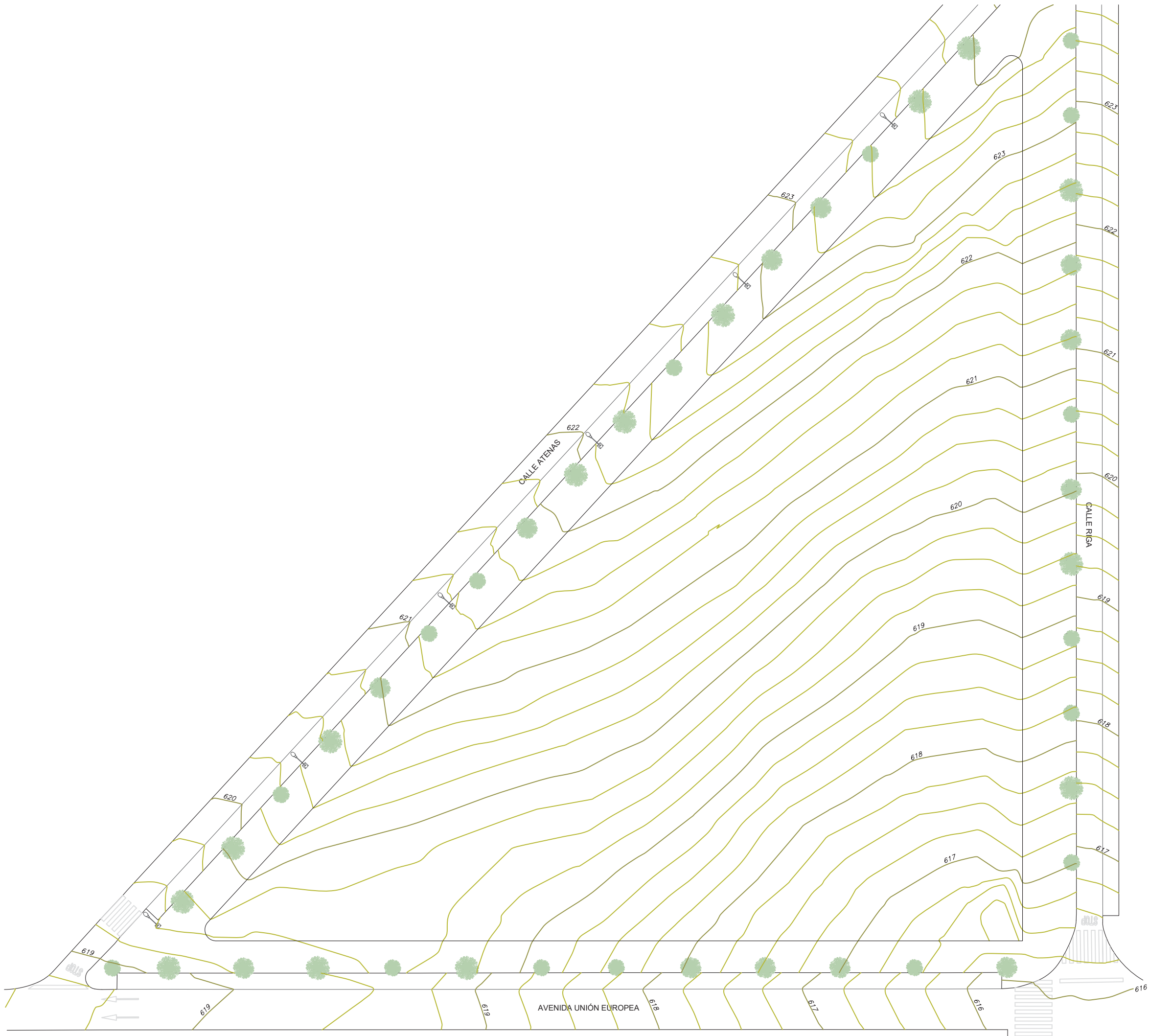
arquitectos



GONZALO PARADINAS

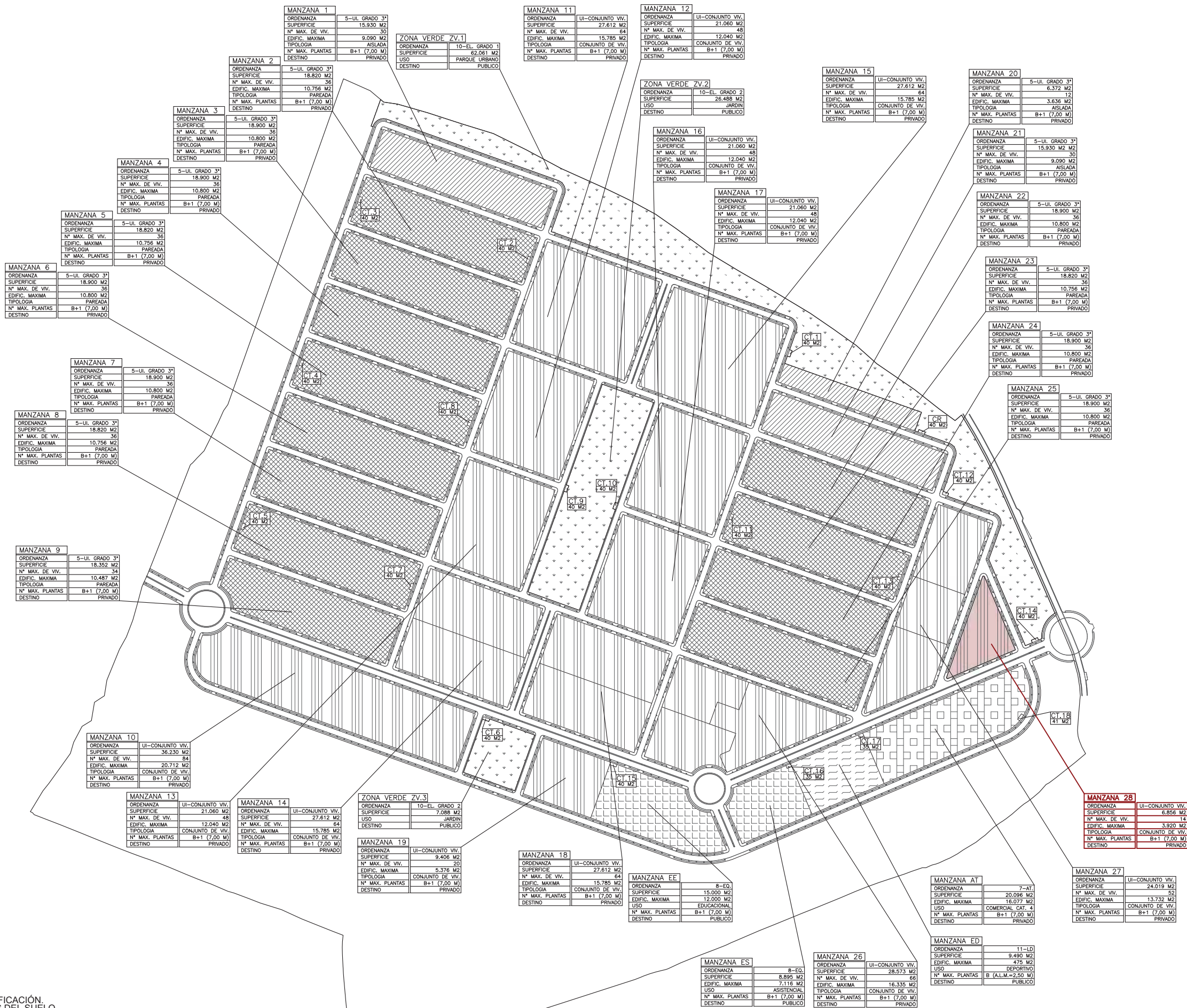


JOAQUÍN VEGA DE SEOANE



* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA	
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID	
PLANO PLANOS DE INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO	PLANO N°: I-02
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500
	FECHA: OCT 2025
sau arquitectos ARQUITECTOS  GONZALO PARADINAS  JOAQUÍN VEGA DE SEOANE	



- 5. UNIFAMILIAR INTENSIVO, GRADO 3. VIVIENDAS AISLADAS
- 5. UNIFAMILIAR INTENSIVO, GRADO 3. VIVIENDAS PAREADAS
- UNIFAMILIAR INTENSIVO, CONJUNTOS DE VIVIENDAS
- 7. ACTIVIDADES TERCIARIAS
- 8. EQUIPAMIENTOS
- 10. ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES
- 11. ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3

MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN

AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA

VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO

PLANOS DE INFORMACIÓN

ORDENACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANO Nº:

I-03

PROPIEDAD

RESIDENCIAL MONTE

DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:

1/6.000

FECHA:

OCT 2025

ARQUITECTOS

sau arquitectos

GONZALO PARADINAS

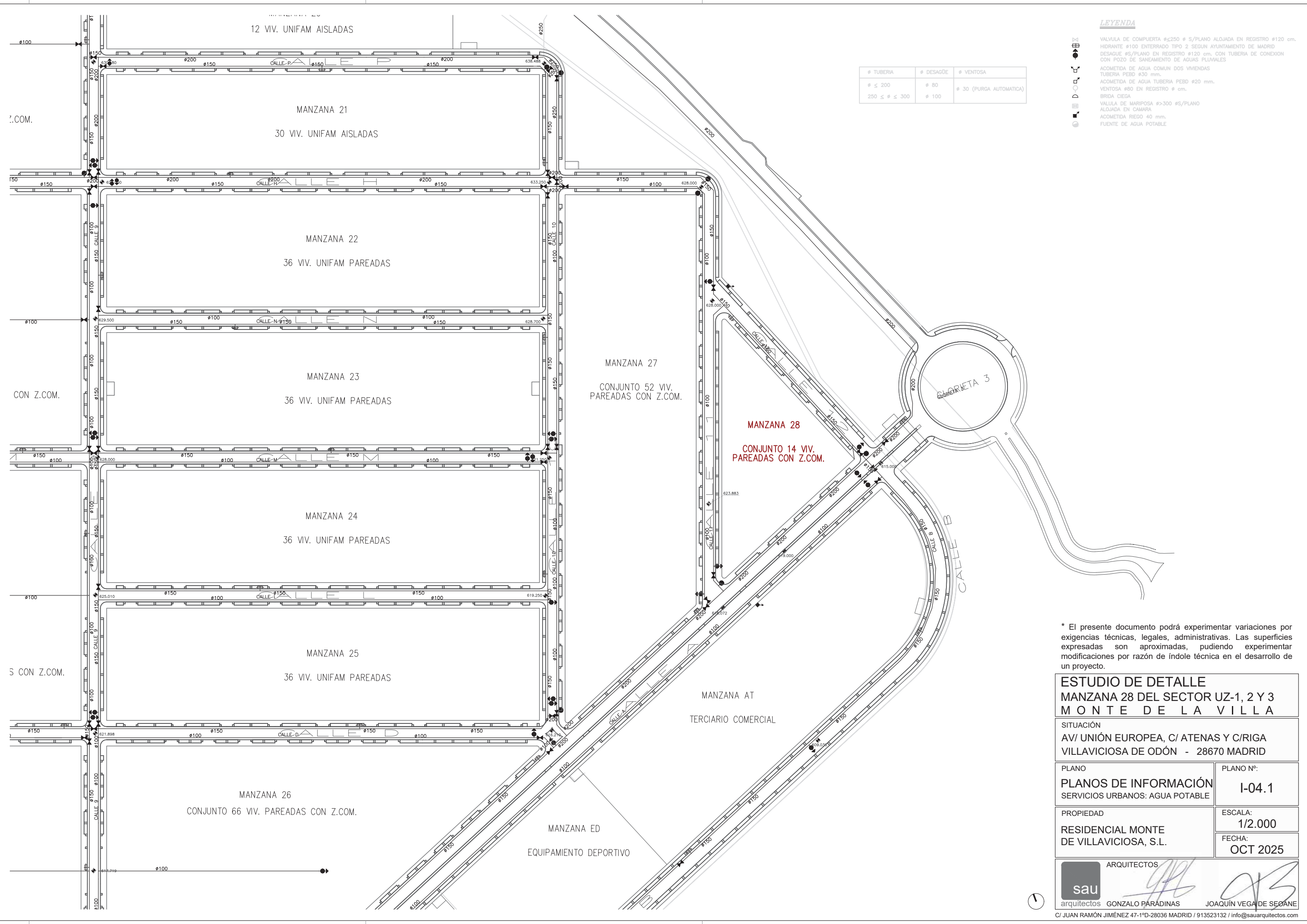
JOAQUÍN VEGA DE SOTAÑE

ZONIFICACIÓN.

USOS DEL SUELO

SEGÚN PLAN PARCIAL

E: 1/6.000



LEYENDA

VALVULA DE COMPUERTA $\phi \leq 250$ ϕ S/PLANO ALOJADA EN REGISTRO $\phi 120$ cm.
HIDRANTE $\phi 100$ ENTERRADO TIPO 2 SEGUN AYUNTAMIENTO DE MADRID
DESAGUE ϕ S/PLANO EN REGISTRO $\phi 120$ cm. CON TUBERIA DE CONEXION
CON POZO DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
ACOMETIDA DE AGUA COMUN DOS VIVIENDAS
TUBERIA PEBO $\phi 30$ mm.
ACOMETIDA DE AGUA TUBERIA PEBO $\phi 20$ mm.
VENTOSA $\phi 80$ EN REGISTRO ϕ cm.
BRIDA CIEGA
VALLULA DE MARIPOSA $\phi > 300$ ϕ S/PLANO
ALOJADA EN CAMARA
ACOMETIDA RIEGO 40 mm.
FUENTE DE AGUA POTABLE

# TUBERIA	# DESAGÜE	# VENTOSA
$\phi \leq 200$	$\phi 80$	$\phi 30$ (PURGA AUTOMATICA)
$250 \leq \phi \leq 300$	$\phi 100$	

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3
MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN
SERVICIOS URBANOS: AGUA POTABLE

PLANO N°:
I-04.1

PROPIEDAD
RESIDENCIAL MONTE
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:
1/2.000
FECHA:
OCT 2025

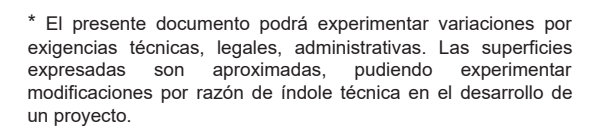


ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SOTA

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com



SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO	F
PLANOS DE INFORMACIÓN	
SERVICIOS URBANOS: GAS	

PLANO Nº:

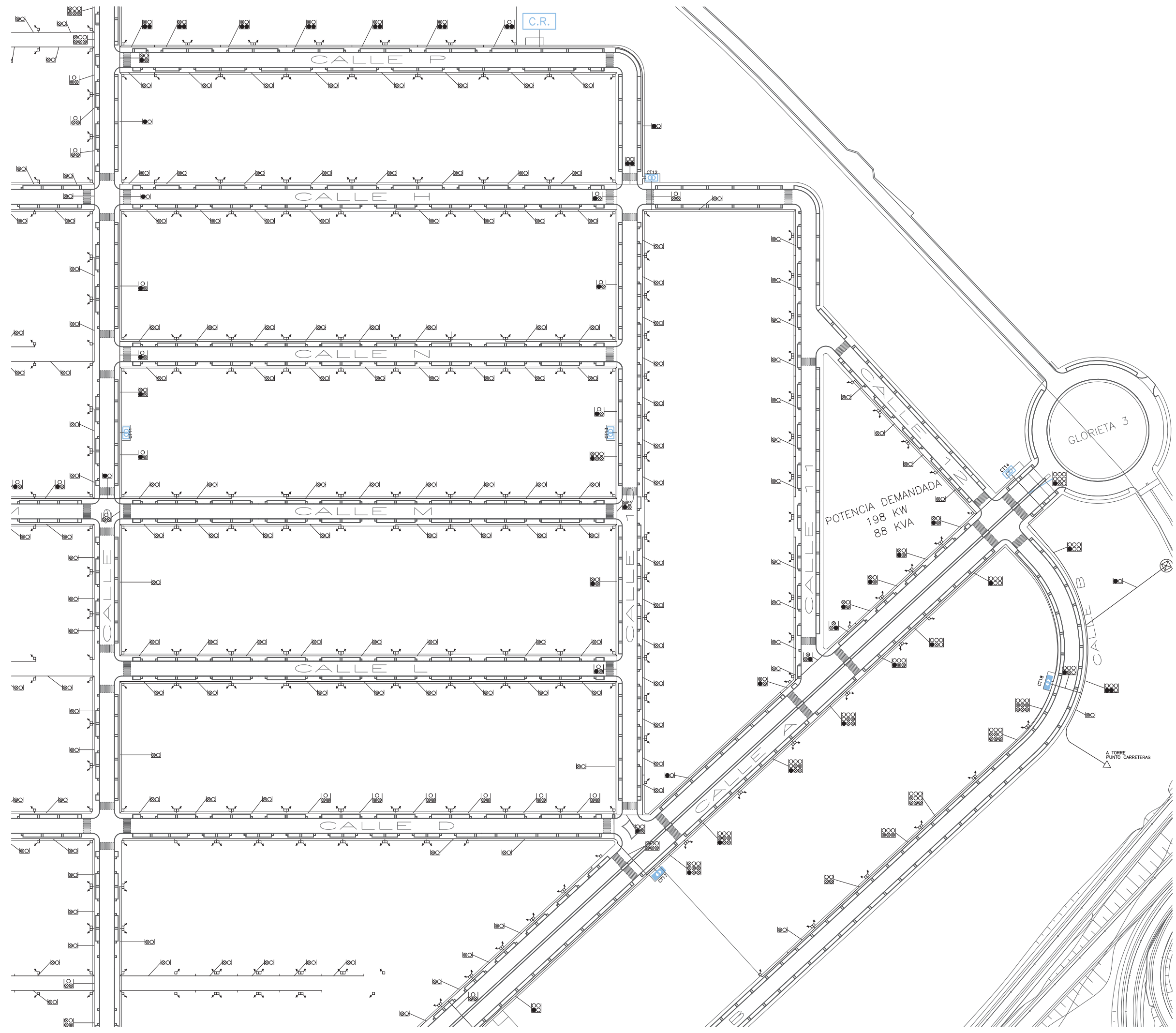
I-04.3

PROPIEDAD
RESIDENCIAL MONTE
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:
1/2.000

FECHA:
OCT 2025





- LEYENDA
- CENTRO DE TRANSFORMACION MT/BT SUBTERRANEO MARCA ORMAZABAL, MOD. PFS-H 400KVA
 - CENTRO DE TRANSFORMACION MT/BT SUBTERRANEO MARCA ORMAZABAL, MOD. PFS-H 2T 2x400KVA
 - CANALIZACION ELECTRICA DE BAJA TENSION EN ACERA. BAJO TUBO DE POLIETILENO ROJO CORRUGADO EXTERIOR, INTERIOR LISO DE 160mm DE DIAMETRO.
 - CANALIZACION ELECTRICA DE BAJA TENSION EN CALZADA. BAJO TUBO DE POLIETILENO ROJO CORRUGADO EXTERIOR, INTERIOR LISO DE 160mm DE DIAMETRO.
 - LINEA DE BAJA TENSION BAJO TUBO DE P.E. %c160
 - LINEA DE MEDIA TENSION BAJO TUBO DE P.E. %c160
 - CANALIZACION DE RESERVA CON TUBO DE P.E. %c160
- NOTA.-
CARACTERISTICAS DEL CONDUCTOR:
RV 0.6/1kV 3(1x240)mm² +1x150mm² Al

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3

MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN

AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA

VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO

PLANOS DE INFORMACIÓN

SERVICIOS URBANOS: ELECTRICIDAD

PLANO Nº:

I-04.4

PROPIEDAD

RESIDENCIAL MONTE

DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:

1/2.000

FECHA:

OCT 2025

arquitectos

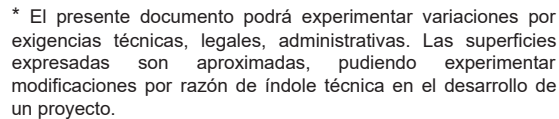
sa

arquitectos

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SGOANE

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com



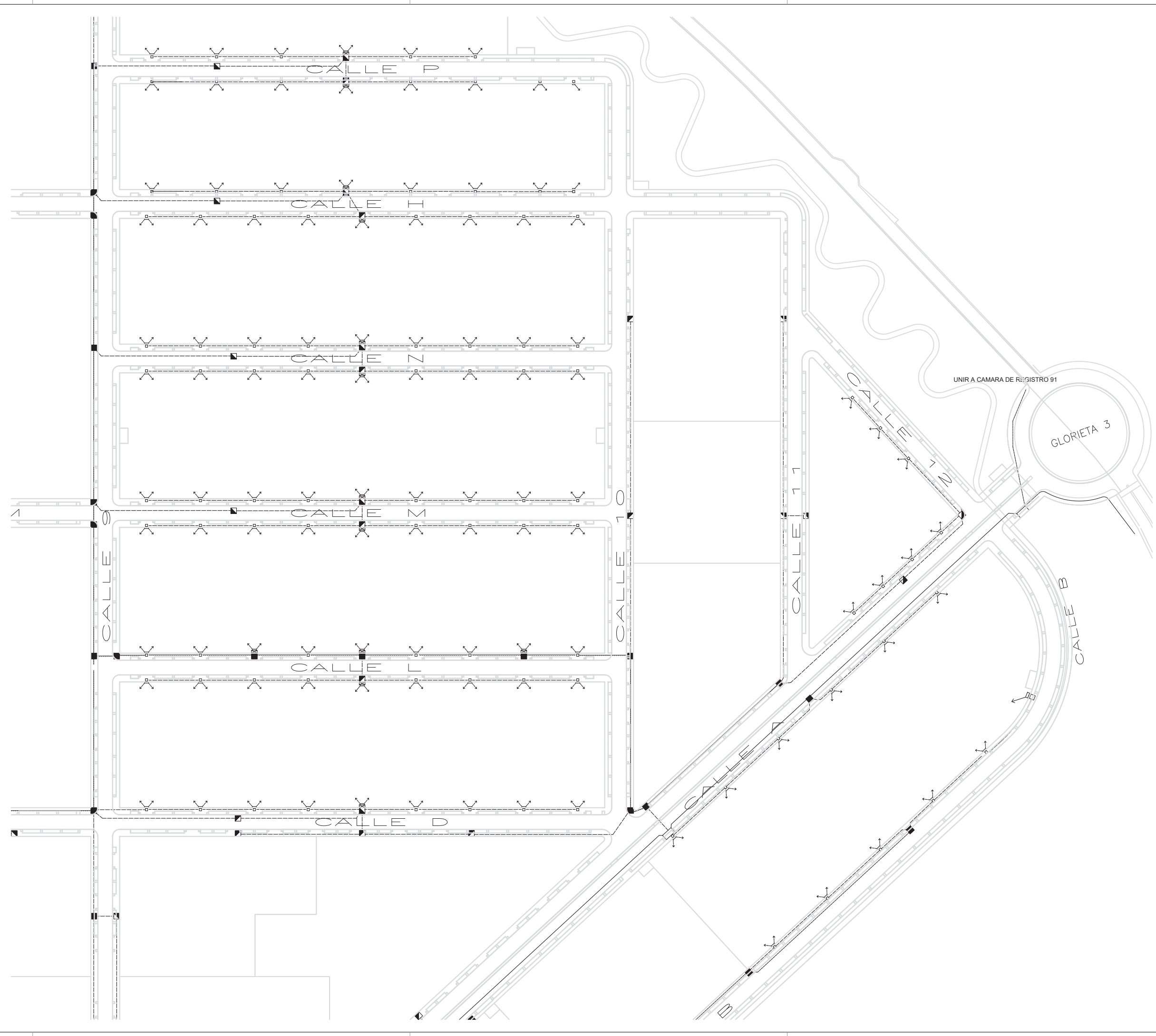
SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGAL
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO Nº:
I-04.5

ESCALA:
1/2.000

FECHA:
OCT 202





LEYENDA DE TELEFONIA	
	8CØ110
	6CØ110
	2CØ110
	4CØ63
	2CØ63
	PEDESTAL
	PEDESTAL DE INTERCONEXION
	ARQUETA D
	ARQUETA H
	ARQUETA M
	CR gBR
	CR GJR

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3

MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN

AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA

VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO

PLANOS DE INFORMACIÓN

SERVICIOS URBANOS:

TELECOMUNICACIONES

PROPIEDAD

RESIDENCIAL MONTE

DE VILLAVICIOSA, S.L.

PLANO Nº:

I-04.6

ESCALA:

1/2.000

FECHA:

OCT 2025

arquitectos

ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SOTA

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1,2 Y 3 - MONTE DE LA VILLA.

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 1

INDICE

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1.	MEMORIA DE ORDENACIÓN	2
1.1.	OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.1.1.	OBJETIVOS	2
1.1.1.	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.1.2.	MARCO NORMATIVO	3
1.2.	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
1.3.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
1.3.1.	DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	4
1.3.2.	SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN	4
1.3.3.	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	4
1.3.4.	INFRAESTRUCTURA VIARIA	6
1.3.5.	SERVICIOS URBANOS	6
1.4.	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	6
1.4.1.	INTRODUCCIÓN	6
1.4.2.	ANÁLISIS DE IMPACTOS	6
1.5.	CONCLUSIÓN	8
2.	PLANOS DE ORDENACIÓN	9

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 2

Promotor:

RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.
CIF B-21936182
Calle Condesa de Venadito, 5 - 2º planta
28027 Madrid

Arquitectos:

SAU ARQUITECTOS
Calle Juan Ramón Jiménez nº47 – 1º Dcha
28036 Madrid
Teléfono: 91 352 31 32

Gonzalo Paradinas Gómez,
Arquitecto Colegiado en el C.O.A. de Madrid con el nº 12.775
Email: gparadinas@sauarquitectos.com

Joaquín Vega de Seoane Pérez-Villaamil,
Arquitecto Colegiado en el C.O.A. de Madrid con el nº 12.608
Email: joaquin@sauarquitectos.com

SEPTIEMBRE 2025

BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1. OBJETIVOS, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1.1. OBJETIVOS

El presente Estudio de Detalle comprende una manzana completa, sobre la que se definen los volúmenes edificables, las alineaciones y las rasantes, se delimitan los espacios libres, cumpliendo, además, con las limitaciones de edificabilidad y ocupación, siguiendo siempre las determinaciones del PGOU y el PP.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de establecer de manera gráfica y pormenorizada: las alineaciones, la distribución de alturas y áreas de movimiento de la edificación a implantar, así como la definición y localización de las parcelas privativas y las zonas comunes (zonas verdes y zonas deportivas).

La propuesta contempla la definición de retranqueos mínimos de las edificaciones, optimizando las superficies de las zonas comunes y simplificando la zonificación de las parcelas privativas dentro de la manzana. La localización de dichas parcelas y la ubicación de las edificaciones buscan la mejor orientación e implantación dentro de la topografía de la parcela.

La finalidad de este Estudio de Detalle es la definición de manera sencilla, ordenada, armónica y flexible de los parámetros de edificabilidad y volumetría de los proyectos edificatorios a implantar en este suelo urbano consolidado según los diferentes usos, no alterándose ningún parámetro normativo del Plan General de Ordenación, ni del Plan Parcial de Ordenación del Sector UZ1.1, 2 y 3- Monte de la Villa, ni elemento, ni espacio o viario público, ya que los parámetros establecidos sólo afectan a la parcela privativa.

1.1.1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como motivación el desarrollo del complejo residencial de 14 viviendas de edificación pareada destinada a uso de vivienda unifamiliar en régimen libre con una edificabilidad máxima de 3.920,00 m2. Para su ejecución y puesta en marcha es necesario la aprobación previa del correspondiente Estudio de Detalle.

La necesidad de redacción del presente Estudio de Detalle viene impuesta por la condición preceptiva para la consecución de licencia urbanística sobre la parcela objeto, de la redacción y aprobación de un estudio de detalle tal y como se establece en el Plan Parcial del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa".

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 3

La documentación que se incorpora en el presente documento corresponde con la especificada en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Así mismo se han tenido en cuenta las recomendaciones de la Comunidad de Madrid respecto a la estructura de los diferentes instrumentos de planeamiento entre los que se encuentran los Estudios de Detalle y la información que deberían contener, con el fin de que se ajuste en la medida de lo posible al esquema propuesto por dicho organismo para facilitar la labor de control tanto por parte del Ayuntamiento, como por parte de los demás organismos que deban emitir informe preceptivo.

El objeto del presente Estudio de Detalle queda dentro de las funciones que se establecen para esta figura de planeamiento en la legislación vigente según lo especificado en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que se habilita la posibilidad del Estudio de Detalle como figura de planeamiento adecuada ya que la definición del ámbito objeto es una parcela completa y por tanto una unidad urbana equivalente a la de manzana para el fin que nos ocupa. El Estudio de Detalle que se propone tiene como finalidad concretar la definición del volumen edificable a generar de acuerdo a las especificaciones del planeamiento de aplicación, así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes. No se pretende una parcelación de suelo, un cambio del destino del suelo ni aumento de la edificabilidad fijada por norma, por lo que resulta justificada la precedencia de su formulación.

1.1.2. MARCO NORMATIVO

El presente Estudio de Detalle se encuentra regulado por la siguiente Legislación y Normativa a considerar

Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de julio de 1.999, publicado el 4 de septiembre de 1.999, y aprobaciones posteriores del Consejo de Gobierno de 2 de marzo de 2.000, 21 de noviembre de 2.001 y 16 de octubre de 2.003.

Plan Parcial del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa" aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2.003 y publicado en el BOCM el día 24 de diciembre de 2.003, sus modificaciones (2.006, 2.012 y 2.018) y su Ordenanza de Conjunto de Viviendas con las aclaraciones del Acuerdo del Pleno de 26 de abril de 2018, publicadas en el BOCM el 6 de septiembre de 2.018.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid.

Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.

Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España.

1.2. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente Estudio de Detalle manzana 28 del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa" se redacta por encargo de RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L. CIF B-21936182 como titular de pleno dominio (100%) según consta en la información del registro de la propiedad.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 4

1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle define una parcelación interior, y establece obligatoriamente una tipología edificatoria de viviendas adosadas, de manera que exista una uniformidad en la manzana. La ordenación propuesta cumple con todos los parámetros que el PGOU y el Plan Parcial del sector UZ 1, 2 y 3 Monte de la Villa establecen para este ámbito, de acuerdo con los planos que acompañan a la presente Memoria.

Se definen unas plataformas para las localizaciones de las viviendas que se adaptan lo máximo posible al terreno natural, pero que a su vez permiten la evacuación por gravedad de las aguas residuales y pluviales del interior de la manzana, evitando los movimientos de tierra excesivos.

La propuesta contempla la distribución de las viviendas pareadas a lo largo de la calle más larga, de manera que puedan ir adaptándose dos a dos a la pendiente de la calle, desde la que tienen acceso directo. Así, una hilera con 12 viviendas pareadas discurre paralela a la calle Atenas con una diferencia de 50cm respecto al anterior pareado, absorbiendo la pendiente de la acera. Las dos viviendas restantes, pareadas entre sí, se ubican en la esquina opuesta, con sus accesos desde la calle Riga y desde la Avenida Unión Europea, ambas a la misma cota.

Esta solución permite que las futuras edificaciones se ajusten por completo a la superficie alabeada de la manzana. Además, asegura que el nivel del forjado de la planta baja se mantenga dentro de la franja de ± 50 cm respecto a la rasante original, la cual se obtiene del cruce cartesiano de las dos rasantes definidas por la unión de los puntos correspondientes de la acera.

La superficie sobrante de la manzana que no se dedica a las parcelas privativas de las viviendas, se destina a zonas comunes; espacios para la práctica de deporte y zonas verdes para uso y disfrute de todos los vecinos. Este espacio común recorre diagonalmente la parcela desde la calle Riga hasta la avenida Unión Europea.

Se establecen los retranqueos mínimos a alineación oficial permitidos por el Plan Parcial, de manera que se permita la posibilidad de incluir las 3 plazas de aparcamiento obligatorias en esta zona de retranqueo. Esta solución permite así mismo utilizar el espacio de retranqueo entre viviendas con el mismo fin.

1.3.2. SUPERFICIES DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVATIVAS			5.131,11
parcela T2a	1	420,21	420,21
parcela T1b	1	320,12	320,12
parcela T1a	8	333,90	2.671,20
parcela T1c	1	313,04	313,04
parcela T2b	1	460,93	460,93
parcela T2c	1	434,41	434,41
parcela T2d	1	511,20	511,20
SUPERFICIE DE ZONAS COMUNES			1.725,23
zona deportiva			1.025,00
zona ajardinada 01			330,79
zona ajardinada 02			369,44
TOTAL SUPERFICIE			6.856,34

AREA DE MOVIMIENTO VIVIENDAS:

	nº viv.	area mov.	total ocupacion
VT1	10,00	129,20	1.292,00
VT2	4,00	141,19	564,76
			1.856,76

27,08% ocupacion

1.3.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

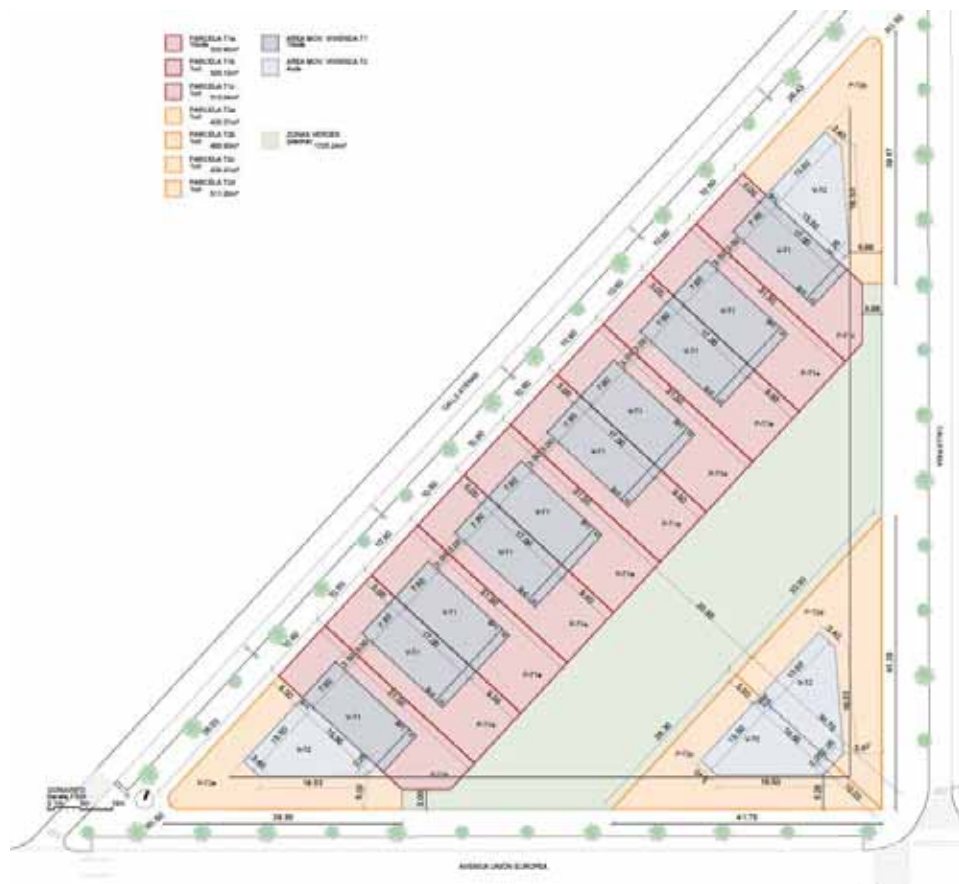
Este estudio de detalle no modifica las condiciones urbanísticas del Planeamiento de aplicación, y la justificación de sus determinaciones es la que corresponde al siguiente cuadro comparativo, respetándose la edificabilidad y la ocupación:

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga, Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 5

PARAMETROS URBANÍSTICOS	UIZ 1,2 Y 3	E. DETALLE
SUP. MINIMA PARCELA PRIVATIVA (m2)	250	313,04
FRENTE MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10,60
DIAMETRO MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10,60
MAX. LONGITUD DE FACHADA (m)	40 m	27,00
SUP. MINIMA Z. COMUNES / VIVIENDA (m2)	50 m2	123,23
SUP. MINIMA Z. COMUNES DEPORTIVAS (m2)	1.000 m2	1.025,00
SUP. MINIMA Z. COMUNES AJARDINADAS (m2)	200 m2	700,23
SUP. MINIMA TOTAL PARA Z. COMUNES (m2)	1.200 (ó 50 m2 x viv.)	1.725,23
DIAMETRO MINIMO ZONAS DEPORTIVAS (m)	20	20,50
PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 1	B + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO VIA PUBLICA (S/R y B/R) (m)	5	5
RETRANQUEO A TESTERO CON Z. COMUNES (S/R) (m)	3 (8 m a eje)	3 (8 m a eje)
RETRANQUEO LATERAL A PARCELA PRIVATIVA (m)	3	3
ALTURA DE CORNISA (m)	7	7
ALTURA DE CUMBRERA (m)	11,5	11,5
ALTURA LIBRE MAXIMA B/R (m)	7,5	7,5
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3 x vivienda (42 plazas)	42
EDIFICABILIDAD MAXIMA S/R (m2)	3.920,00	3.920,00
EDIFICABILIDAD MAXIMA B/R (m2/m2)	40%	40%
OCUPACIÓN MAXIMA S/R (m2)	40% (2.742,54)	27,08% (1.856,76)
OCUPACIÓN MAXIMA B/R (m2)	40% (2.742,54)	27,08% (1.856,76)
Nº DE VIVIENDAS	14	14

La ordenación prevista, cumple con todos los parámetros exigibles referidos anteriormente, de acuerdo con el siguiente esquema:



Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 6

1.3.4. INFRAESTRUCTURA VIARIA

Las alineaciones y rasantes son las que corresponden al viario que rodea la manzana por sus lados Oeste, Este y Sur, es decir, las calles 11, 12 y A del Plan Parcial. Se incorpora un plano con la topografía de las rasantes básicas y de las edificaciones previstas, situadas en plataformas horizontales dentro del margen +/- 50 cms respecto a las rasantes básicas.

1.3.5. SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

La parcela cuenta con varias acometidas de tuberías de 300 mm de diámetro, que conectan los pozos ubicados en las distintas calzadas con el interior de la manzana. Para la evacuación se emplearán las acometidas situadas en la zona más baja, entre la Calle Riga y la Avenida Unión Europea, evitando así cualquier afección a la acera o la calzada correspondiente.

SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES:

Las aguas de lluvia se recogerán en el interior de la parcela y se conducirán hasta el arquetón ubicado en la zona más baja. De este modo, la intervención sobre la acera se limitará únicamente al área próxima a la conexión.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

La red de suministro existente dispone de tuberías de diferentes diámetros distribuidas por las aceras que rodean la manzana. Se ejecutarán las conexiones necesarias en los puntos más adecuados para la instalación del contador general, minimizando la afección sobre la acera en el entorno de la conexión.

ELECTRICIDAD EN BAJA TENSIÓN:

La red de baja tensión está formada por canalizaciones de tubos y arquetas que discurren por las aceras perimetrales. Se solicitará la acometida correspondiente a la compañía suministradora en el punto más conveniente para instalar el armario general de protección y los contadores. La actuación afectará de manera mínima a la acera en la zona de conexión.

RED DE GAS:

La parcela dispone de una red de canalización de gas que recorre las aceras perimetrales. Se ejecutará la acometida general hasta el armario de conexión con el contador principal, con una afección limitada a la acera en la proximidad de dicho punto.

TELECOMUNICACIONES:

La red de telecomunicaciones, compuesta por canalizaciones y arquetas, también discurre por las aceras que rodean la manzana. La conexión se realizará desde la arqueta más próxima al punto idóneo, reduciendo al mínimo la intervención sobre la acera en el área de enlace.

1.4. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

1.4.1. INTRODUCCIÓN

El presente Capítulo recoge la memoria de análisis de impacto normativo del Estudio de Detalle de la manzana 28 del del Sector UZ-1,2 y 3 "Monte de la Villa", en cumplimiento de lo dispuesto en la Art.26.3 de la Ley 50/1997, de 2 de noviembre, del Gobierno (desarrollo reglamentario por el Real Decreto 93/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo) y art. 7 Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid

1.4.2. ANÁLISIS DE IMPACTOS

IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO

Tal y como se justifica en el presente documento, no se modifican ni alteran las condiciones de ordenación pormenorizada ni el uso establecido por el Plan Parcial de Ordenación del Sector UZI.1, 2 y 3- Monte de la Villa aprobado definitivamente por lo que el desarrollo del Plan Parcial no es solo sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alcobendas, sino que tiene un impacto POSITIVO en la hacienda pública municipal.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 7

IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

La Ley Orgánica 3/2007, de 22/03 de igualdad efectiva de mujeres y hombres (LOIEMHY) establece, en su artículo 19, que las disposiciones de carácter general deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género. El artículo 21.2 extiende ese mandato a las Entidades Locales.

Asimismo, el artículo 31 recoge que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

La valoración del impacto social y de género exige la adopción de medidas que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, y entre los diversos grupos sociales más desfavorecidos.

A nivel estatal la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno, modificó los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, incorporando la obligación de acompañar a los proyectos de ley y disposiciones reglamentarias de un informe sobre el impacto de género.

No cabe duda, por tanto, que la transversalidad de las políticas de igualdad afecta directamente al ámbito del urbanismo y por ello se introdujo, a nivel estatal, la obligatoriedad de realizar los informes de género en las normas jurídicas en la citada Ley 30/2003. No olvidemos que el artículo 9.2 de la Constitución contempla la obligatoriedad de los poderes públicos de remover los obstáculos para que la igualdad sea real y efectiva.

De acuerdo con el anterior marco jurídico, el planeamiento urbanístico debe garantizar la igualdad real y efectiva de las personas en atención a la identidad y expresión de género, así como de grupos sociales más vulnerables por diversas razones.

Los requisitos de las acciones y políticas de igualdad de género en urbanismo se pueden sintetizar en los dos puntos siguientes:

- Combinación de acciones transversales con acciones positivas específicas para las mujeres.
- Mecanismos institucionales de integración en la toma de decisiones, consulta, información y consideración de expertas.

En consecuencia, y, en este aspecto, la presente actuación se realiza sin establecer límites al acceso y control de los recursos y servicios públicos por razón de raza, sexo, religión y cualquier otra situación diferencial y, en consecuencia, también de género; sin límites a la presencia y competitividad de mujeres y hombres en ese ámbito, sin afectar a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones, y, sin prever que los objetivos y las medidas planteadas, así como los procedimientos establecidos puedan contribuir a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres.

En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle incorpora las siguientes determinaciones:

- Se evitará fachadas completamente ciegas frente al espacio público, de forma que éste pueda ser observado desde las ventanas generando una vigilancia informal, también el diseño del edificio facilita dicha vigilancia natural, dado que la permeabilidad del espacio público crea la posibilidad de un control social del mismo desde el ámbito privado que influye positivamente en la percepción de seguridad de viandantes, especialmente de la población más vulnerable en cuestión de seguridad en el espacio público, pudiendo redundar en un aumento de su movilidad e independencia.
- Se evitará el cierre mediante elementos ciegos a los accesos que dan paso a la urbanización desde la vía pública, garantizando la visibilidad de estos desde y hacia los accesos. Así mismo los espacios comunes de la urbanización se ejecutan en pro de la cohesión social, para generar seguridad y pertenencia, en aras de fomentar redes sociales y lugares de ciudad compartido.
- La iluminación tanto para los espacios públicos como comunitario-privativos estará diseñada con el objeto de que no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida. Por ello, se entiende que la actuación propuesta en este aspecto, dado que no se modifica ninguna determinación ni ordenación pormenorizada, por lo que la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto impacto POSITIVO.

IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que el presente Estudio de Detalle supone un impacto POSITIVO en la infancia y la adolescencia.

En cualquier caso, el presente Estudio de Detalle incorpora, además de los expresados en apartados anteriores, las siguientes determinaciones:

- Se generan un total de 6.856,34 m2 de suelo, de los cuales 1.725,23 están destinados a áreas recreativas para la incorporación de nuevos espacios libres y zonas verdes y espacios destinados a actividad deportivas, para el uso y disfrute de la infancia, la adolescencia y la familia.
- Se fomentan la naturalización de los retanqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto de la isla de calor durante el verano y con el objetivo de mitigar los posibles efectos sobre la infancia y la adolescencia.
- Los viales exteriores y las zonas estanciales interiores contarán con iluminación suficiente y estará diseñada con el objeto de que no se creen puntos negros en cuanto a la seguridad percibida.
- Se procurarán cerramientos más transparentes que permitan a los usuarios disfrutar de un paisaje urbano agradable y ameno, incentivando los modos de transporte no motorizados (peatonal y bicicleta).

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 8

- Se fomentan la naturalización de los retranqueos para que la vegetación situada en el interior de la parcela pueda contribuir a la creación de un espacio medioambiental más agradable y resiliente frente al efecto de la isla de calor durante el verano.

- Se incorporarán espacios verdes y arbolado, que junto con otras medidas generan un espacio comprometido con el medio ambiente y las medidas que ayuden a combatir el cambio climático. Los que producirá un doble impacto en la infancia y adolescencia. Por un lado, transmite el compromiso con las generaciones venideras de preservarles nuestro medio, y por otro contribuye a la enseñanza de la incorporación de este compromiso en nuestro día a día a todos los niveles para que precisamente esa preservación sea posible.

Podemos concluir que el Estudio de Detalle incluye en la propuesta planteada y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, una opción sostenible, que garantizan el bienestar y salud de la población en general, con adecuadas condiciones de interconexión y por tanto, de seguridad, a fin de prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres, las niñas y niños en espacios públicos y privados. Lo que produce y garantiza un impacto POSITIVO en la infancia, la adolescencia y la familia.

IMPACTO EN LA UNIDAD DE MERCADO

El presente Estudio de Detalle, tiene un impacto NULO en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

IMPACTO EN MATERIA DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES, NO DISCRIMINACIÓN Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

El presente Estudio de Detalle, por su alcance y contenido tiene un impacto positivo en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respecta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como la Orden 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Concretamente dicho cumplimiento se materializa en:

- Todas las zonas verdes y espacios libres privativos se encontrarán por itinerarios peatonales accesibles que se concretarán en el Proyecto de Urbanización.
- La anchura mínima de los itinerarios peatonales es de 1,80 m y la pendiente transversal máxima es de un 1%.
- La pendiente longitudinal máxima de todos los itinerarios peatonales es del 6% como máximo.

En cualquier caso, corresponderá al proyecto de urbanización adecuar las características de diseño y trazado de los itinerarios peatonales interiores para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Por todo ello, en el presente Estudio de Detalle se da cumplimiento a la Ley 8/1993, de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, CTE y normativa local en materia de supresión de barreras arquitectónicas. Lo que produce y garantiza un impacto POSITIVO en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

1.5. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto en la presente Memoria, complementada con los Planos adjuntos, se considera suficientemente definido el presente Estudio de Detalle de la Manzana 28 del Sector UZ-1, 2 y 3 "Monte de la Villa" de Villaviciosa de Odón (Madrid).

En Madrid, a 14 de octubre de 2025

LOS ARQUITECTOS

Gonzalo Paradinas Gómez
Colegiado en el C.O.A.M nº 12.775

Joaquín Vega de Seoane Pérez-Villaamil,
Colegiado en el C.O.A.M nº 12.608

EL PROMOTOR

13104705H

FERNANDO

ANGEL MOLINER

(R: B21936182)

Firmado digitalmente
por 13104705H
FERNANDO ANGEL
MOLINER (R: B21936182)
Fecha: 2025.10.15
10:30:01 +02'00'

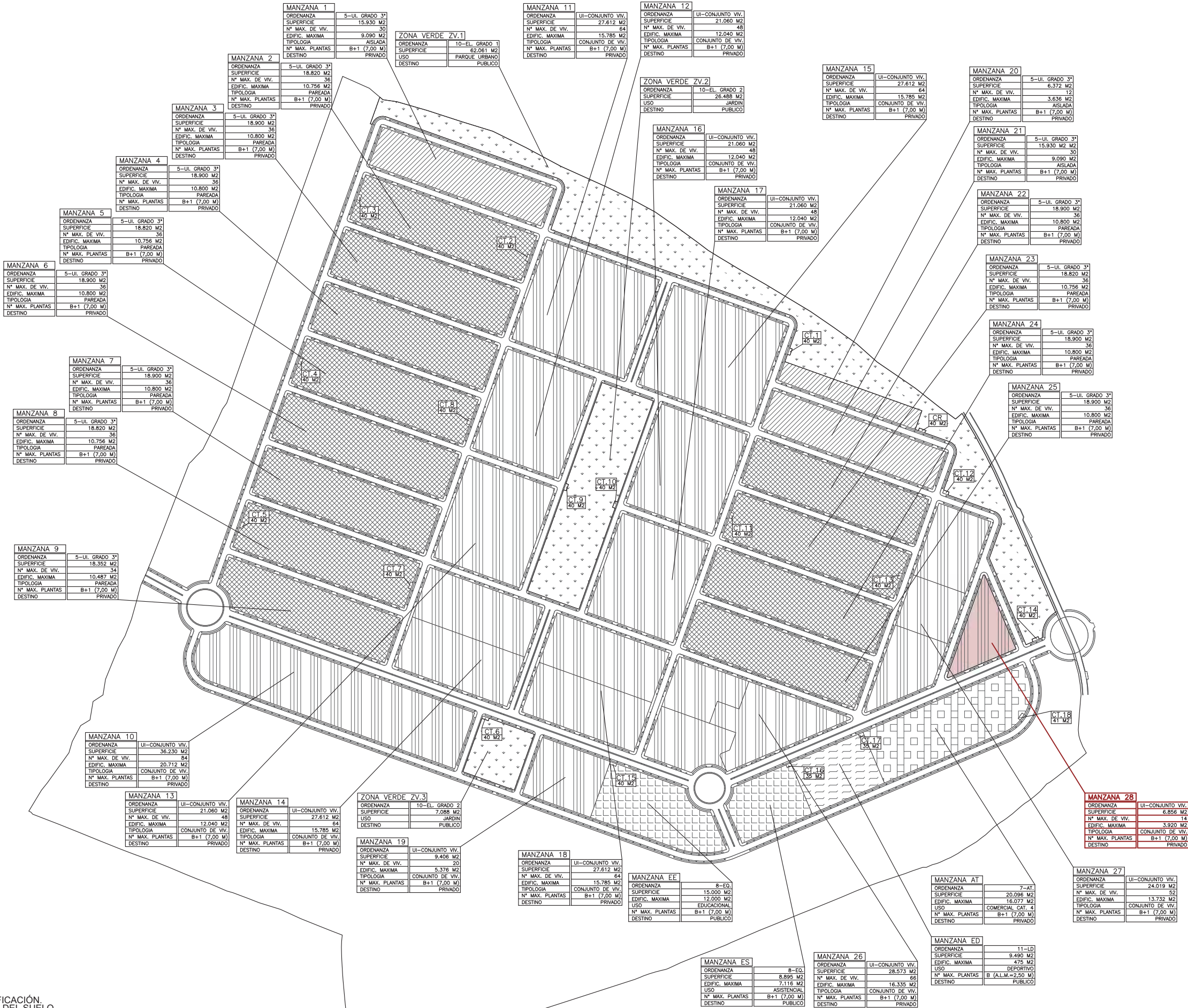
RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.

Manzana situada entre las calles: Av/ Unión Europea, C/ Atenas y C/ Riga,
Villaviciosa de Odón - 28670 Madrid.

Hoja núm. 9

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

O-01	DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
O-02	ORDENACIÓN PROPUESTA
O-03	SECCIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
O-04.1	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: AGUA POTABLE
O-04.2	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO
O-04.3	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: GAS
O-04.4	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
O-04.5	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
O-04.6	CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES



* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
DELIMITACIÓN DEL E.D.

PLANO Nº:
O-01

PROPIEDAD
RESIDENCIAL MONTE
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:
1/6.000
FECHA:
OCT 2025

ARQUITECTOS
sau
arquitectos GONZALO PARADINAS
JOAQUÍN VEGA DE SGOÑE

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com

ZONIFICACIÓN.
USOS DEL SUELO
SEGÚN PLAN PARCIAL

E: 1/6.000

- PARCELA T1a

10uds

333.90m²
- PARCELA T1b

1ud

320.12m²
- PARCELA T1c

1ud

313.04m²
- PARCELA T2a

1ud

420.21m²
- PARCELA T2b

1ud

460.93m²
- PARCELA T2c

1ud

434.41m²
- PARCELA T2d

1ud

511.20m²
- AREA MOV. VIVIENDA T1

10uds
- AREA MOV. VIVIENDA T2

4uds
- ZONAS VERDES

(piscina)

1725.24m²

PARAMETROS URBANÍSTICOS	UIZ 1,2 Y 3	E. DETALLE
SUP. MINIMA PARCELA PRIVATIVA (m2)	250	313.04
FRENTE MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10.60
DIAMETRO MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10.60
MAX. LONGITUD DE FACHADA (m)	40 m	27.00
SUP. MINIMA Z. COMUNES / VIVIENDA (m2)	50 m2	123.23
SUP. MINIMA Z. COMUNES DEPORTIVAS (m2)	1.000 m2	1.025.00
SUP. MINIMA Z. COMUNES AJARDINADAS (m2)	200 m2	700.23
SUP. MINIMA TOTAL PARA Z. COMUNES (m2)	1.200 (6.50 m2 x viv.)	1.725.23
DIAMETRO MINIMO ZONAS DEPORTIVAS (m)	20	20.50
PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 1	B + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO VIA PUBLICA (S/R y B/R) (m)	5	5
RETRANQUEO A TESTERO CON Z. COMUNES (S/R) (m)	3 (8 m a eje)	3 (8 m a eje)
RETRANQUEO LATERAL A PARCELA PRIVATIVA (m)	3	3
ALTURA DE CORNISA (m)	7	7
ALTURA DE CUMBREIRA (m)	11.5	11.5
ALTURA LIBRE MAXIMA B/R (m)	7.5	7.5
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3 x vivienda (42 plazas)	42
EDIFICABILIDAD MAXIMA S/R (m2)	3.920.00	3.920.00
EDIFICABILIDAD MAXIMA B/R (m2/m2)	40%	40%
Ocupación MAXIMA S/R (m2)	40% (2.742.54)	27.08% (1.856.76)
Ocupación MAXIMA B/R (m2)	40% (2.742.54)	27.08% (1.856.76)
Nº DE VIVIENDAS	14	14

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3	
MONTE DE LA VILLA	
SITUACIÓN	
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA	
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID	
PLANO	PLANO Nº:
PLANOS DE ORDENACIÓN	O-02.1
ORDENACIÓN PROPUESTA	
PROPIEDAD	ESCALA:
RESIDENCIAL MONTE	1/500
DE VILLAVICIOSA, S.L.	FECHA:
	OCT 2025

arquitectos

sa

arquitectos

ARQUITECTOS

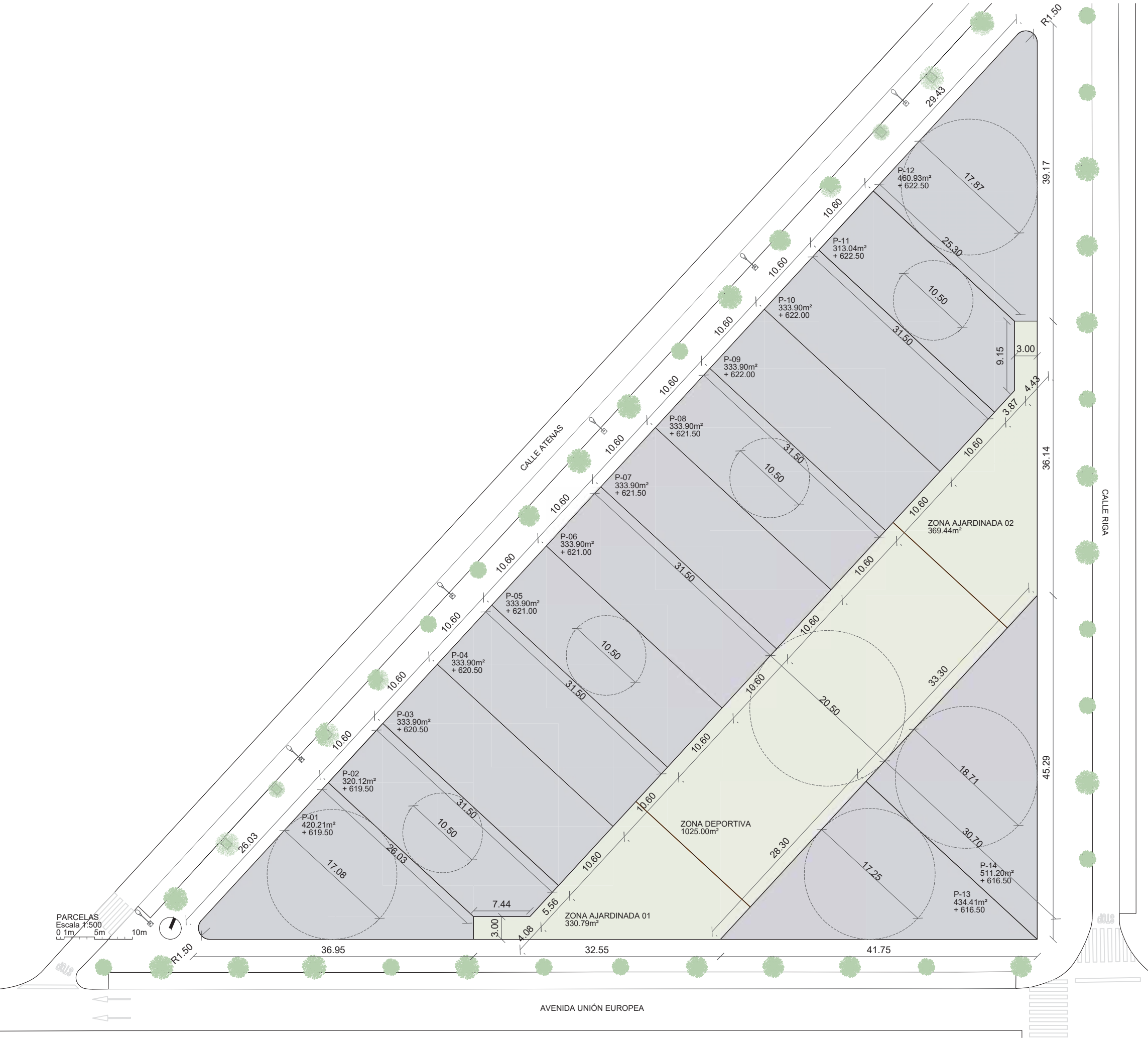
GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SGOANE

sa

arquitectos

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com



PARAMETROS URBANÍSTICOS	UZ 1,2 Y 3	E. DETALLE
SUP. MINIMA PARCELA PRIVATIVA (m2)	250	313.04
FRENTE MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10.60
DIAMETRO MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10.60
MAX. LONGITUD DE FACHADA (m)	40 m	27.00
SUP. MINIMA Z. COMUNES / VIVIENDA (m2)	50 m2	123.23
SUP. MINIMA Z. COMUNES DEPORTIVAS (m2)	1.000 m2	1.025.00
SUP. MINIMA Z. COMUNES AJARDINADAS (m2)	200 m2	700.23
SUP. MINIMA TOTAL PARA Z. COMUNES (m2)	1.200 (6.50 m2 x viv.)	1.725.23
DIAMETRO MINIMO ZONAS DEPORTIVAS (m)	20	20.50
PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 1	B + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO VIA PUBLICA (S/R x B/R) (m)	5	5
RETRANQUEO A TESTERO CON Z. COMUNES (S/R) (m)	3 (8 m a eje)	3 (8 m a eje)
RETRANQUEO LATERAL A PARCELA PRIVATIVA (m)	3	3
ALTURA DE CORNISA (m)	7	7
ALTURA DE CUMBREIRA (m)	11.5	11.5
ALTURA LIBRE MAXIMA B/R (m)	7.5	7.5
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3 x vivienda (42 plazas)	42
EDIFICABILIDAD MAXIMA S/R (m2)	3.920.00	3.920.00
EDIFICABILIDAD MAXIMA B/R (m2/m2)	40%	40%
Ocupación MAXIMA S/R (m2)	40% (2.742.54)	27.08% (1.856.76)
Ocupación MAXIMA B/R (m2)	40% (2.742.54)	27.08% (1.856.76)
Nº DE VIVIENDAS	14	14

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3

MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN

AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA

VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN - PARCELAS

PLANO Nº:

O-02.2

PROPIEDAD

RESIDENCIAL MONTE

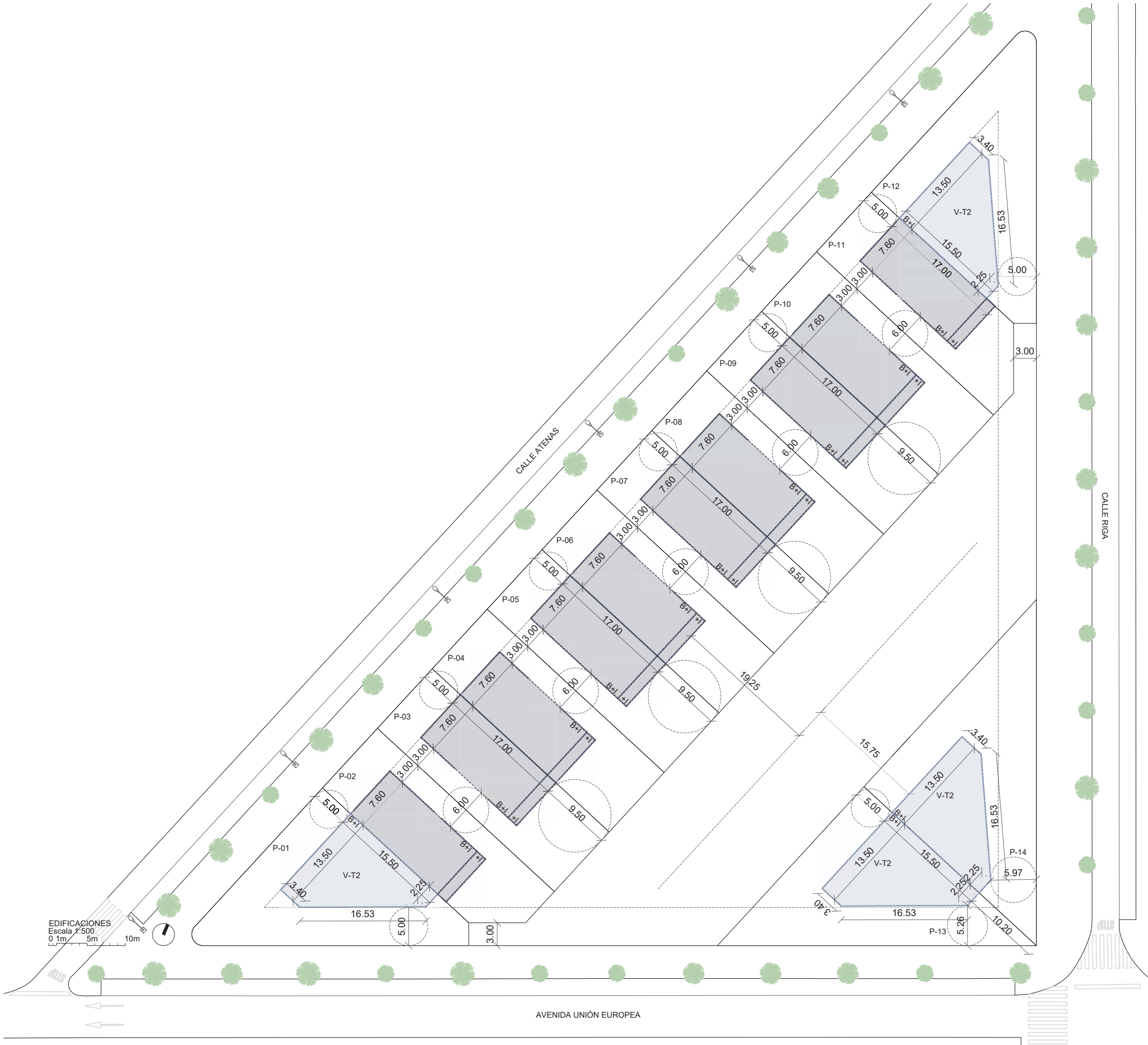
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:

1/500

FECHA:

OCT 2025



PARAMETROS URBANÍSTICOS	UIZ 1,2 Y 3	E. DETALLE
SUP. MINIMA PARCELA PRIVATIVA (m2)	250	333,00
FRENTE MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10,50
DIAMETRO MINIMO PARCELA PRIVATIVA (m)	10 m	10,50
MAX. LONGITUD DE FACHADA (m)	40 m	27,00
SUP. MINIMA Z. COMUNES / VIVIENDA (m2)	50 m2	120,32
SUP. MINIMA Z. COMUNES DEPORTIVAS (m2)	1.000 m2	1.025,00
SUP. MINIMA Z. COMUNES AJARDINADAS (m2)	200 m2	659,52
SUP. MINIMA TOTAL PARA Z. COMUNES (m2)	1.200 (6.50 m2 x viv.)	1.684,52
DIAMETRO MINIMO ZONAS DEPORTIVAS (m)	20	20,50
PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 1	B + 1
PLANTAS BAJO RASANTE	1	1
RETRANQUEO VIA PUBLICA (S/R y B/R) (m)	5	5
RETRANQUEO A TESTERO CON Z. COMUNES (S/R) (m)	3 (8 m a eje)	3 (8 m a eje)
RETRANQUEO LATERAL A PARCELA PRIVATIVA (m)	3	3
ALTURA DE CORNISA (m)	7	7
ALTURA DE CUMBREIRA (m)	11,5	11,5
ALTURA LIBRE MAXIMA B/R (m)	7,5	7,5
NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	3 x vivienda (42 plazas)	42
EDIFICABILIDAD MAXIMA S/R (m2)	3.920,00	3.920,00
EDIFICABILIDAD MAXIMA B/R (m2/m2)	40%	0,40
Ocupación MAXIMA S/R (m2)	40% (2.742,40)	27,08% (1.856,76)
Ocupación MAXIMA B/R (m2)	40% (2.742,40)	27,08% (1.856,76)
Nº DE VIVIENDAS	14	14

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3
MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN EDIFICACIONES

PLANO Nº:
O-02.3

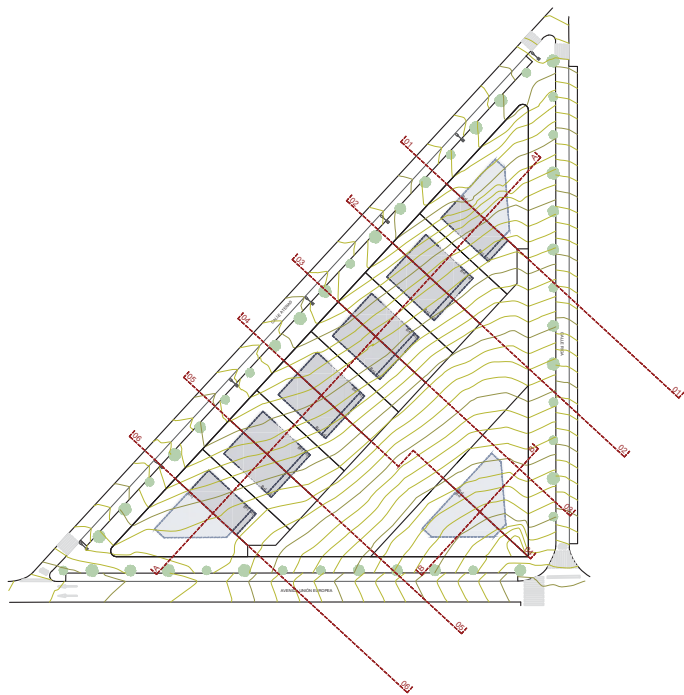
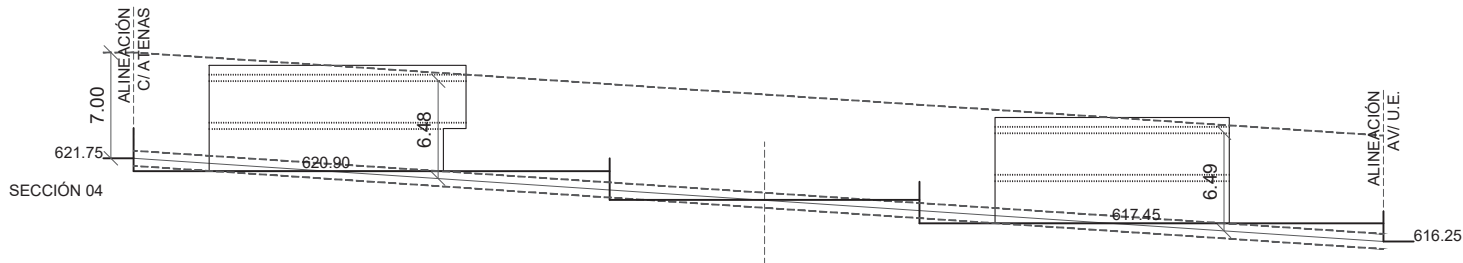
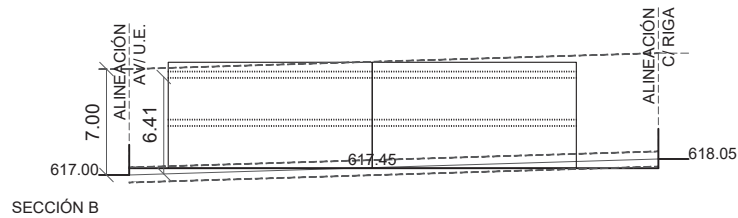
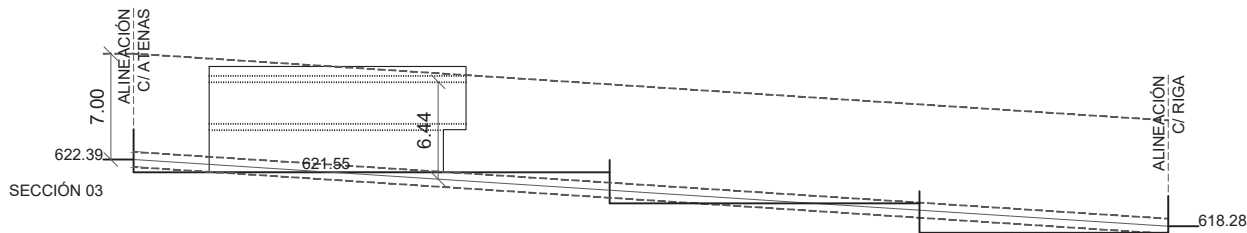
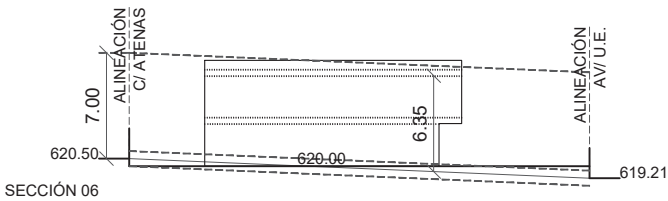
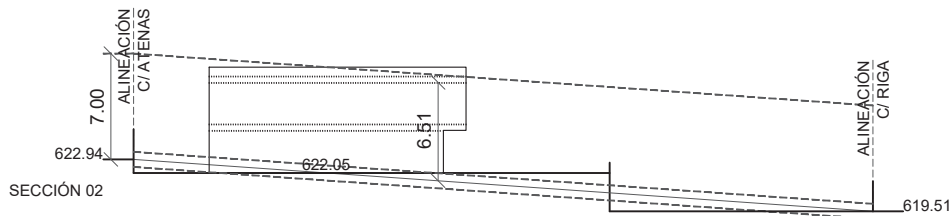
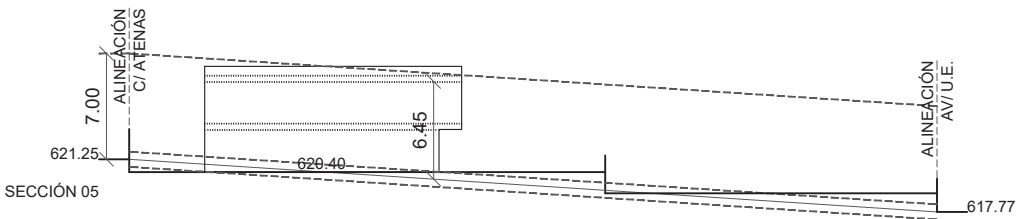
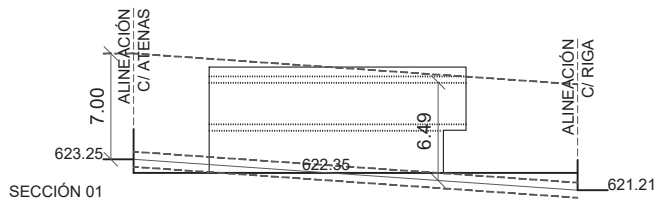
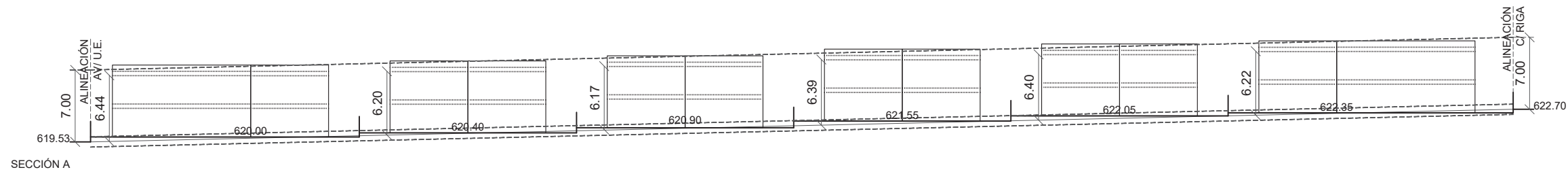
PROPIEDAD
RESIDENCIAL MONTE
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:
1/500
FECHA:
OCT 2025

ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE



* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3	
MONTE DE LA VILLA	
SITUACIÓN	
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA	
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID	
PLANO	PLANO Nº:
PLANOS DE ORDENACIÓN	O-03
SECCIONES Y RASANTES	
PROPIEDAD	ESCALA:
RESIDENCIAL MONTE	1/500
DE VILLAVICIOSA, S.L.	FECHA:
	OCT 2025



ARQUITECTOS

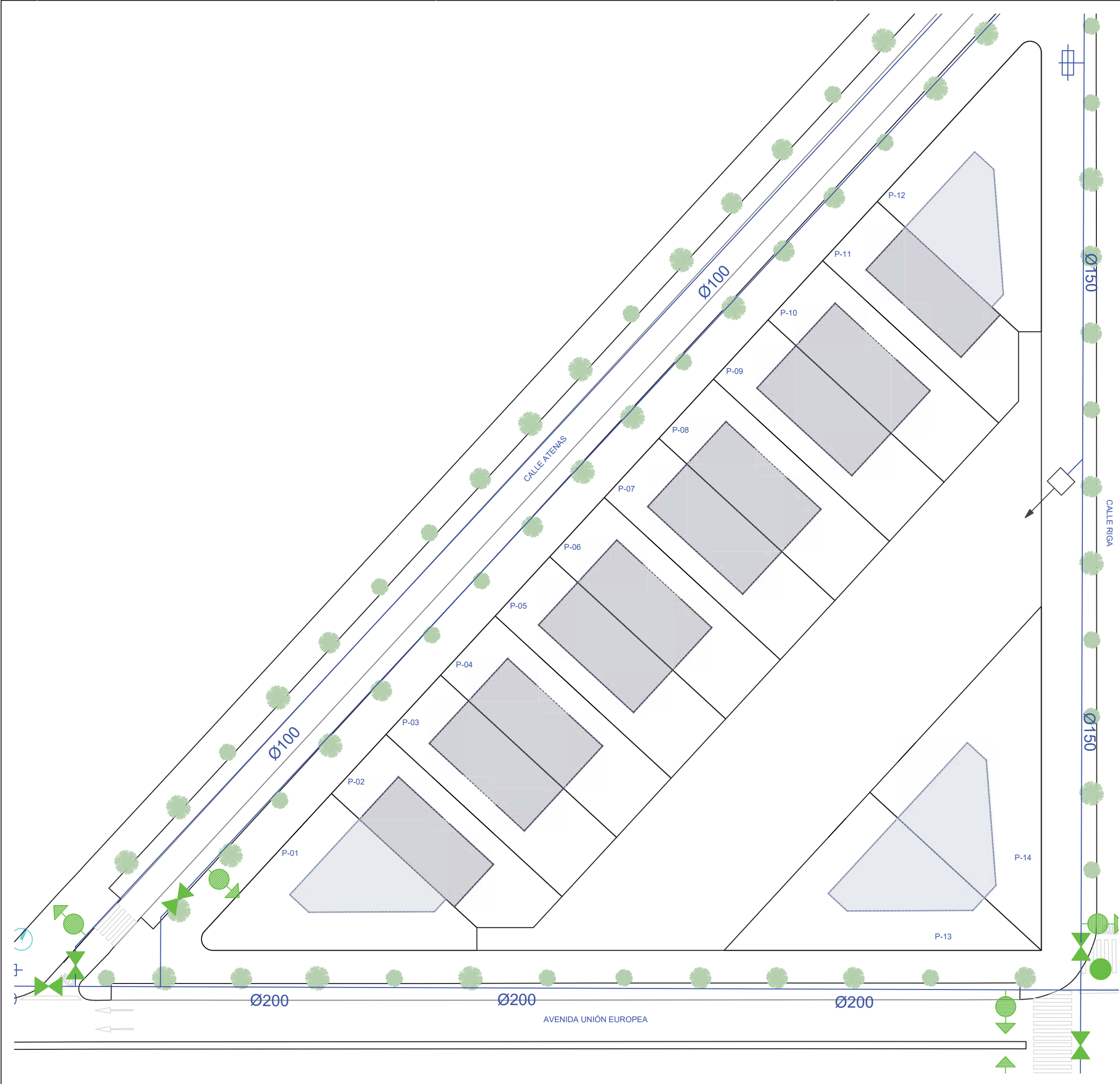
arquitectos



GONZALO PARADINAS



JOAQUÍN VEGA DE SEOANE



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE FD PROYECTADA EN ZANJA 0 SEGUN PLANO
- TUBERÍA DE PEAD Ø SEGUN PLANO
- TUBERÍA DE INFRAESTRUCTURA DE CONEXIONES EXTERIORES NO OBJETO DE ESTE PROYECTO
- DESAGÜE 0S/PLANO EN REGISTRO 0120 cm. CON TUBERÍA
- CON POZO DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES
- ACOMETIDA DE AGUA TUBERÍA PESO 070 mm.
- VENTOSA EN REGISTRO 050 cm.
- FUENTE DE AGUA POTABLE
- ACOMETIDA DE RIEGO

Ø TUBERÍA	Ø DESAGÜE	Ø VENTOSA
Ø < 200	Ø 80	Ø 60
250 < Ø < 300	Ø 100	Ø 80

MATERIAL	Ø mm	CLASE
FD	80	100
	100	
	150	
	200	50
	250	
	300	40

- NOTAS.**
- MAXIMA PRESION DE DISEÑO 1,6 MPA
 - VER COORDINACIÓN DE SERVICIOS DE SECCIONES TRANSVERSALES DE VIARIO EN PLANO Nº 5
 - LAS CANALIZACIONES SE SEÑALIZARÁN MEDIANTE BANDA DE PLÁSTICO DE 20cm DE ANCHO CON HILO EMBUTIDO.
 - VÁLVULAS, TESTEROS Y DERIVACIONES IRAN SEÑALIZADAS CON BALIZA PASIVA (SOLO ELEMENTOS ENTERRADOS).
 - DEBERÍAN ANCLARSE A UN MACIZO DE HORMIGÓN ARMADO TODOS AQUELLOS ELEMENTOS SOMETIDOS A EMPUJES DEBIDO A LA PRESIÓN HIDRAULICA TALES COMO CODOS. DERIVACIONES, CONOS DE REDUCCIÓN Y VÁLVULAS DE SECCIONAMIENTO.
 - LAS TUBERÍAS, PIEZAS ESPECIALES Y ELEMENTOS DE MANIOBRA Y CONTROL SERAN DE FUNDICIÓN DUCTIL PARA UNA PRESIÓN DE 1,6 MPA
 - SE DISPONDRAN LOS DESAGÜES Y VENTOSAS EN PUNTOS BAJOS Y ALTOS RESPECTIVAMENTE, REPLANTEADOS A PARTIR DE LOS PERFILES LONGITUDINALES DEL VIARIO

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3
MONTE DE LA VILLA

SITUACIÓN
AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA
VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID

PLANO
PLANOS DE ORDENACIÓN
CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS:
AGUA POTABLE

PLANO Nº:
O-04.1

PROPIEDAD
RESIDENCIAL MONTE
DE VILLAVICIOSA, S.L.

ESCALA:
1/500
FECHA:
OCT 2025

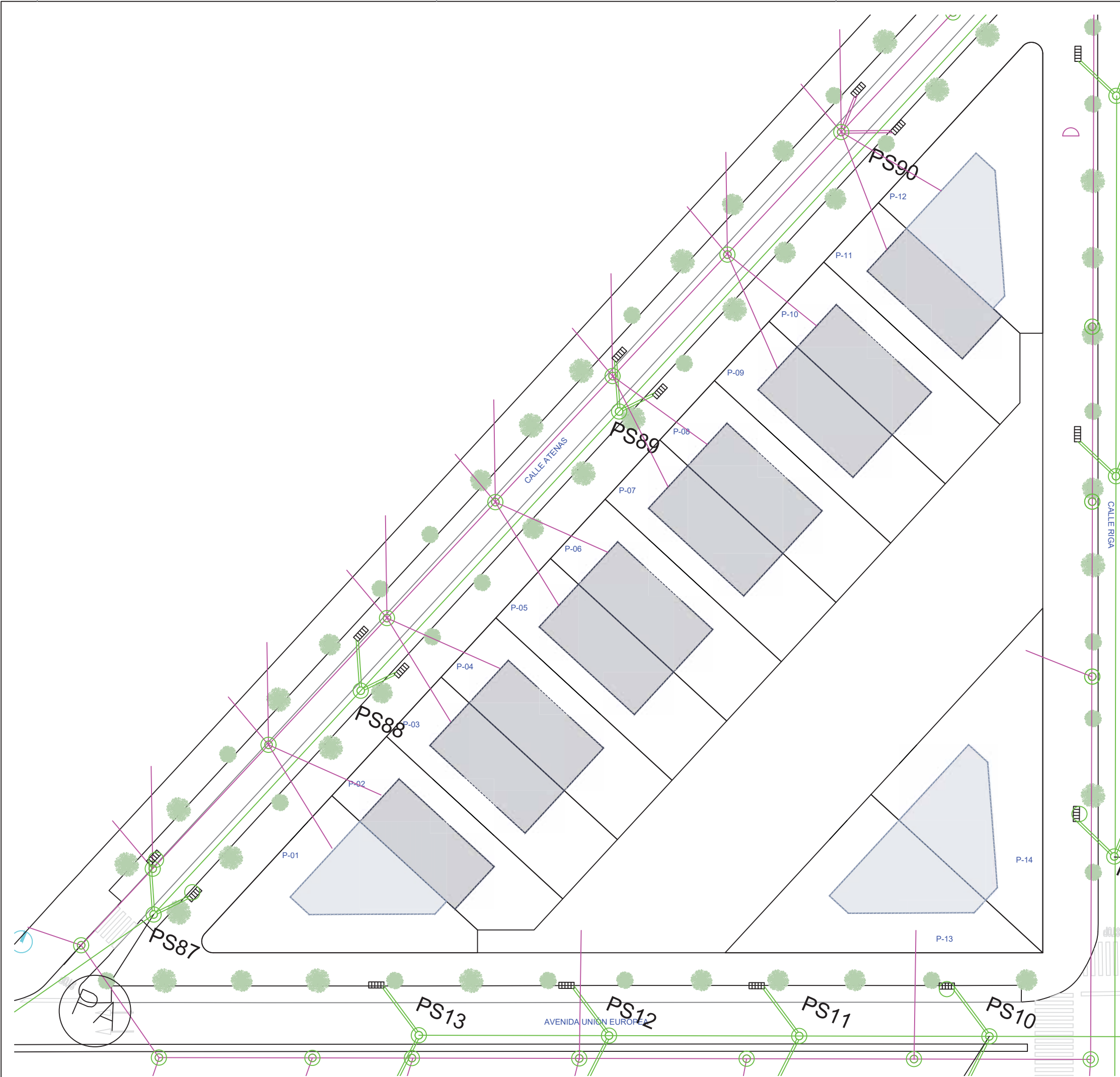
arquitectos

ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE

C/ JUAN RAMÓN JIMÉNEZ 47-1ºD-28036 MADRID / 913523132 / info@sauarquitectos.com



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

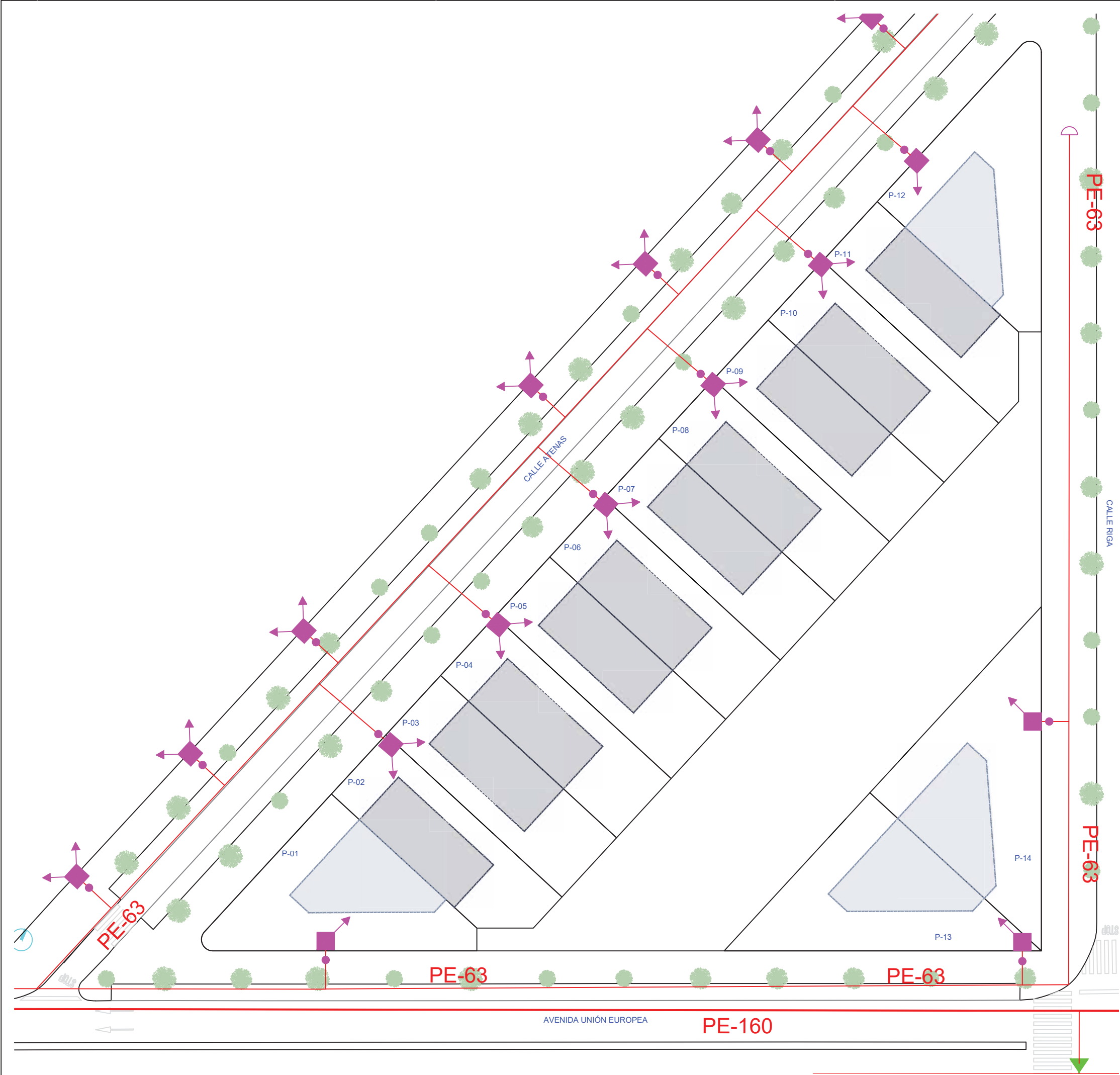
GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- COLECTOR RED DE SANEAMIENTO
- RED DE RECOGIDA DE PLUVIALES DE PARCELAS PRIVATIVAS CON TUBO DRENAJE Ø 60
- COLECTOR DEL ARQUETÓN A LA RED MUNICIPAL DE PLUVIALES
- POZO DE REGISTRO DE SANEAMIENTO.
- SUMIDERO

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA	
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID	
PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: SANEAMIENTO	PLANO Nº: O-04.2
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500
	FECHA: OCT 2025
ARQUITECTOS sau arquitectos GONZALO PARADINAS  JOAQUÍN VEGA DE SEOANE	



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- TUBERIA ENTERRADA MPB AO10" EXISTENTE
- TUBERIA ENTERRADA DE POLIETILENO, Ø S/PLANO
- ACOMETIDA DOMESTICA PE-32 PARA FINCA BIFAMILIAR CON ARMARIO DE REGULACION A-10 Y DOS CONTADORES TIPO G-4
- ACOMETIDA DOMESTICA PE-32 PARA FINCA UNIFAMILIAR CON ARMARIO DE REGULACION A-6 Y CONTADOR TIPO G-4
- ACOMETIDA PE-32 CON LLAVE DE CORTE Y TAPON EN ARQUE
- BUZON TIPO Ø150 mm CON VALVULA DE CORTE
- REDUCCION
- VALVULA
- TAPON

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA		
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID		
PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: GAS	PLANO Nº: O-04.3	
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500	FECHA: OCT 2025

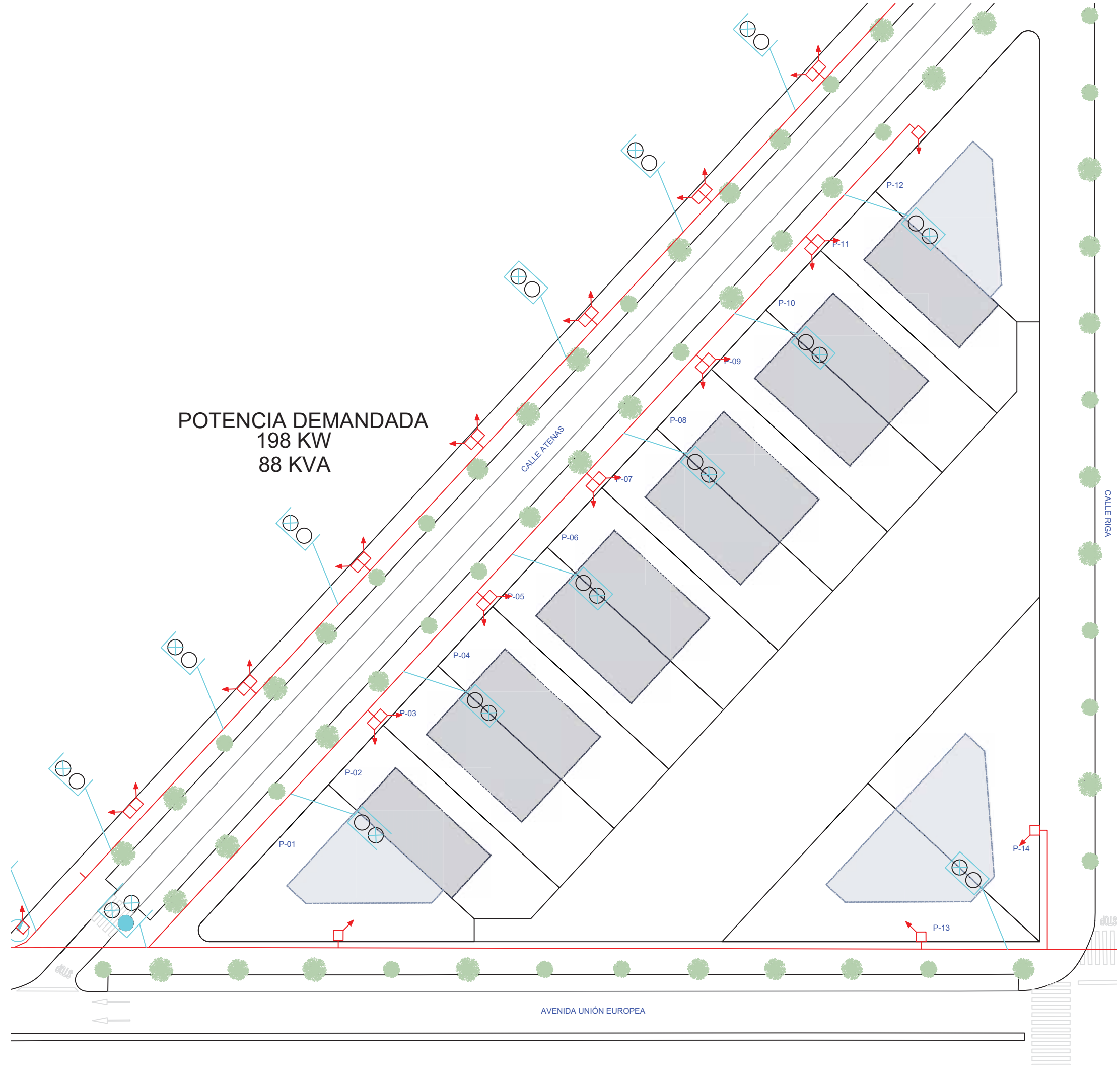
arquitectos

ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE

POTENCIA DEMANDADA
198 KW
88 KVA



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN MT/BT SUBTERRANEO MARCA ORMAZABAL, MOD. PFS-H 400KVA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN MT/BT SUBTERRANEO MARCA ORMAZABAL, MOD. PFS-H 2T 2x400KVA
- CANALIZACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN EN ACERA. BAJO TUBO DE POLIETILENO ROJO CORRUGADO EXTERIOR, INTERIOR LISO DE 160mm DE DIAMETRO.
- CANALIZACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN EN CALZADA. BAJO TUBO DE POLIETILENO ROJO CORRUGADO EXTERIOR, INTERIOR LISO DE 160mm DE DIAMETRO.
- LINEA DE BAJA TENSIÓN BAJO TUBO DE P.E. %c160
- LINEA DE MEDIA TENSIÓN BAJO TUBO DE P.E. %c160
- CANALIZACION DE RESERVA CON TUBO DE P.E. %c160

NOTA
CARACTERISTICAS DEL CONDUCTOR:
RV 0.6/1kV 3(1x240)mm +1x150mm Al

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

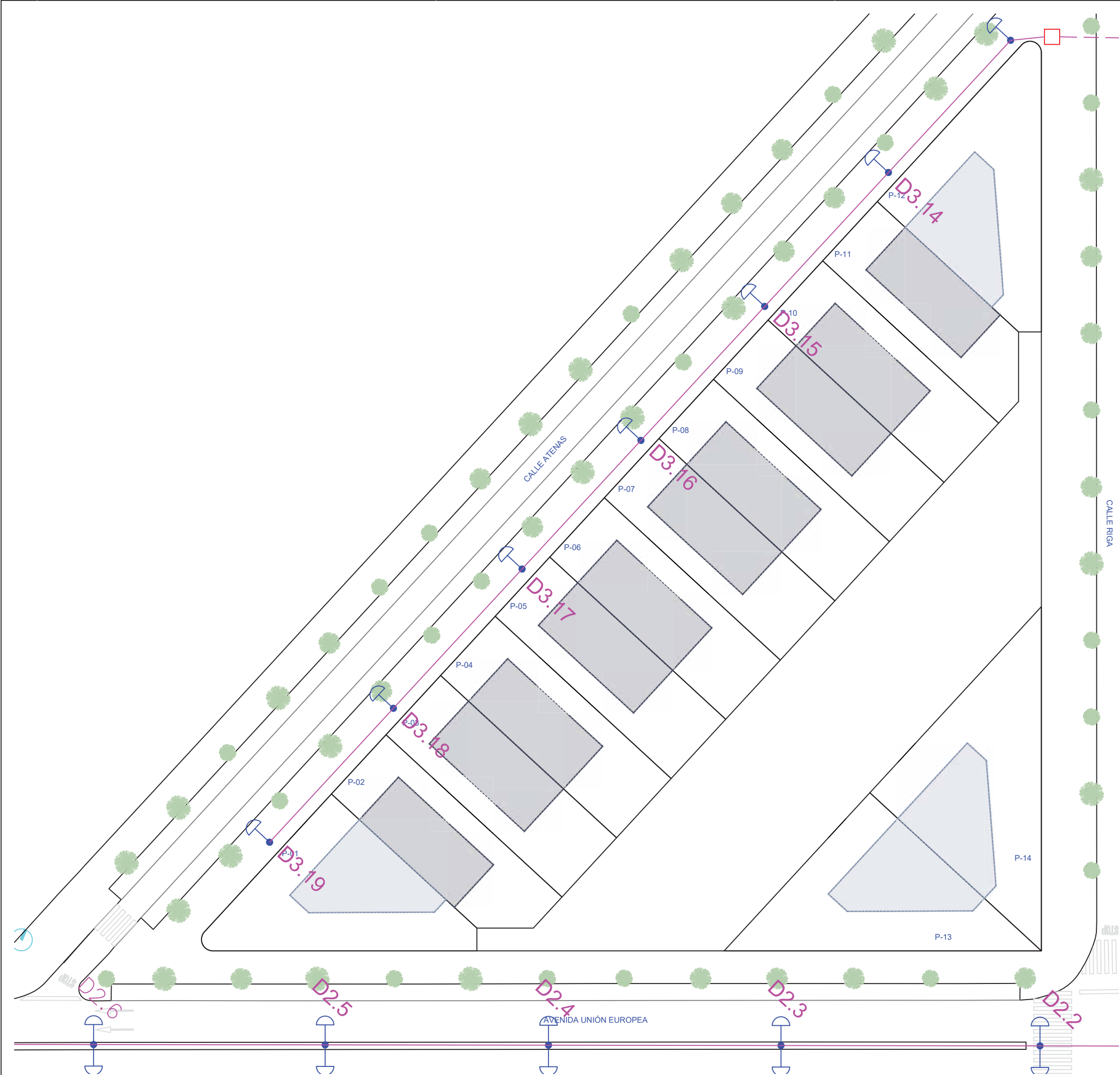
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA		
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID		
PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: ELECTRICIDAD	PLANO Nº: O-04.4	
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500	FECHA: OCT 2025

arquitectos

ARQUITECTOS

GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTA RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- ARMARIO METÁLICO PARA CENTRO DE MANDO DE ALUMBRADO PÚBLICO TIPO "MADRID", FABRICADO EN CHAPA (ACERO F-IIIDE 3mm) GALVANIZADO EN CALIENTE CON CERRADURA.
- LUMINARIA MARCA V-TAC MODELO 120W SMD STREET LAMP GREY BODY 4000K EQUIPADA CON LÁMPARA LED DE 120W DE POTENCIA, MONTADA SOBRE COLUMNA DE 8 M D ALTURA
- LUMINARIA MARCA V-TAC MODELO 120W SMD STREET LAMP GRE BODY 4000K EQUIPADA CON LÁMPARA LED DE 2x120W DE POTENCIA, MONTADA SOBRE COLUMNA DE 8 M E ALTURA
- ARQUETA ALUMBRADO CON TOMA DE TIERRA (PICA)
- ARQUETA ALUMBRADO DE PASO
- CANALIZACIÓN BAJO ACERA FORMADA POR 2 TUBOS DE PVC (DOBLE CAPA) Ø110 mm.
- CANALIZACIÓN EN CRUZE CALZADA FORMADA POR 3 TUBOS DE PVC (DOBLE CAPA) Ø 110 mm.
- CANALIZACIÓN BAJO ZONA AJARDINADA FORMADA POR 2 TUBOS DE PVC (DOBLE CAPA) Ø 110 mm.

NOTAS

TODOS LAS COLUMNAS ESTARAN PUESTAS A TIERRA A TRAVES DE UNA PICA PLACA DE ACERO COBRIZADO L=2m.; d=14,6mm.
TODOS LOS BACULOS O COLUMNAS LLEVARAN ADOSADA UNA ARQUETA SEGUN LOS PLANOS.
EN LAS COLUMNAS DE CRUCE DE CALZADA LA ARQUETA SERA DE CRUCE DE CALZADA

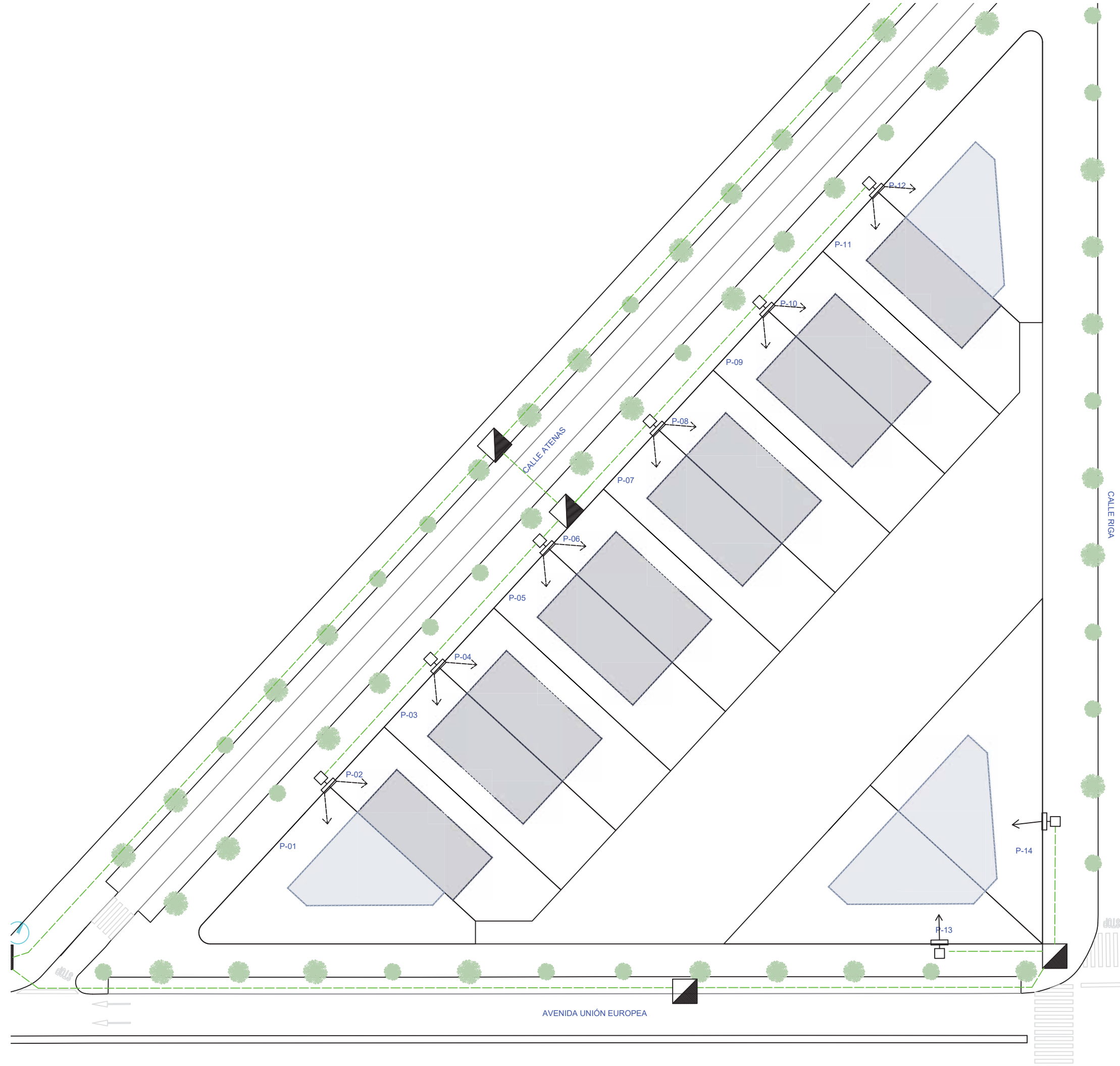
* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA		
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID		
PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: ALUMBRADO	PLANO Nº: O-04.5	
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500	FECHA: OCT 2025

ARQUITECTOS

arquitectos GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE



AFECCIONES A SERVICIOS URBANOS

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES:
EXISTE ACOMETIDA EN LA PARCELA A LA RED DE AGUAS RESIDUALES, MEDIANTE TUBERÍA DE Ø300mm DESDE POZO CALZADA AL INTERIOR DE PARCELA. AQUELLAS EN EL QUE NO COINCIDE EL TUBO DE ACOMETIDA DENTRO DE LA PARCELA, SE CONECTARÁN A LA VECINA QUE DISPONE DE 2 ACOMETIDAS, SIEMPRE EN EL INTERIOR DE LA MANZANA. POR TANTO, NO SE AFECTA A CALZADA NI ACERAS.

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES:
SE DEBERÁ RESOLVER LA RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES DENTRO DE LA MANZANA. DISPONE DE DEPOSITO O ARQUETA DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES. POR TANTO, NO SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:
NO EXISTE ARMARIO DE ACOMETIDA DE AGUA. EN EL ESTUDIO DE DETALLE (Refundido) SE PROPONE LA UBICACIÓN DE UN ARMARIO DE ACOMETIDA Y CONTADORES PARA LAS 14 VIVIENDAS. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE BAJA TENSIÓN:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN ELÉCTRICA POR ACERA, DISPONIENDO DE ACOMETIDA SITUADA EN ARQUETA EN LA ACERA. POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS POR ACERA, DISPONIENDO DE TANTAS ACOMETIDAS COMO PARCELAS PRIVATIVAS, SI BIEN HABRÍA QUE REUBICAR ALGUNA DENTRO DE LA MANZANA, POR TANTO, AFECTA A LAS ACERAS.

GAS:
TODA LA MANZANA ESTÁ RODEADA DE CANALIZACIÓN DE GAS POR ACERA, SE SOLICITARÁ A LAS COMPAÑÍAS LAS CORRESPONDIENTES ACOMETIDAS, POR TANTO, SE AFECTA A LAS ACERAS.

LEYENDA

- 6CØ110
- 2CØ63
- ARQUETA H
- ACOMETIDA
- CR gBR

* El presente documento podrá experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas. Las superficies expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razón de índole técnica en el desarrollo de un proyecto.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 28 DEL SECTOR UZ-1, 2 Y 3 MONTE DE LA VILLA		
SITUACIÓN AV/ UNIÓN EUROPEA, C/ ATENAS Y C/RIGA VILLAVICIOSA DE ODÓN - 28670 MADRID		
PLANO PLANOS DE ORDENACIÓN CONEXIÓN CON SERVICIOS URBANOS: TELECOMUNICACIONES	PLANO Nº: O-04.6	
PROPIEDAD RESIDENCIAL MONTE DE VILLAVICIOSA, S.L.	ESCALA: 1/500	FECHA: OCT 2025

arquitectos

ARQUITECTOS

arquitectos GONZALO PARADINAS

JOAQUÍN VEGA DE SEOANE