

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN

DE LA PARCELA CATASTRAL Nº

4608009VK8640N0001AB

CALLE MIGUEL DE CERVANTES, 15

VALDILECHA, (MADRID)

DOCUMENTO REFORMADO

PROMOTORA: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

ARQUITECTO: Patricio HERGUIDO PALOMAR

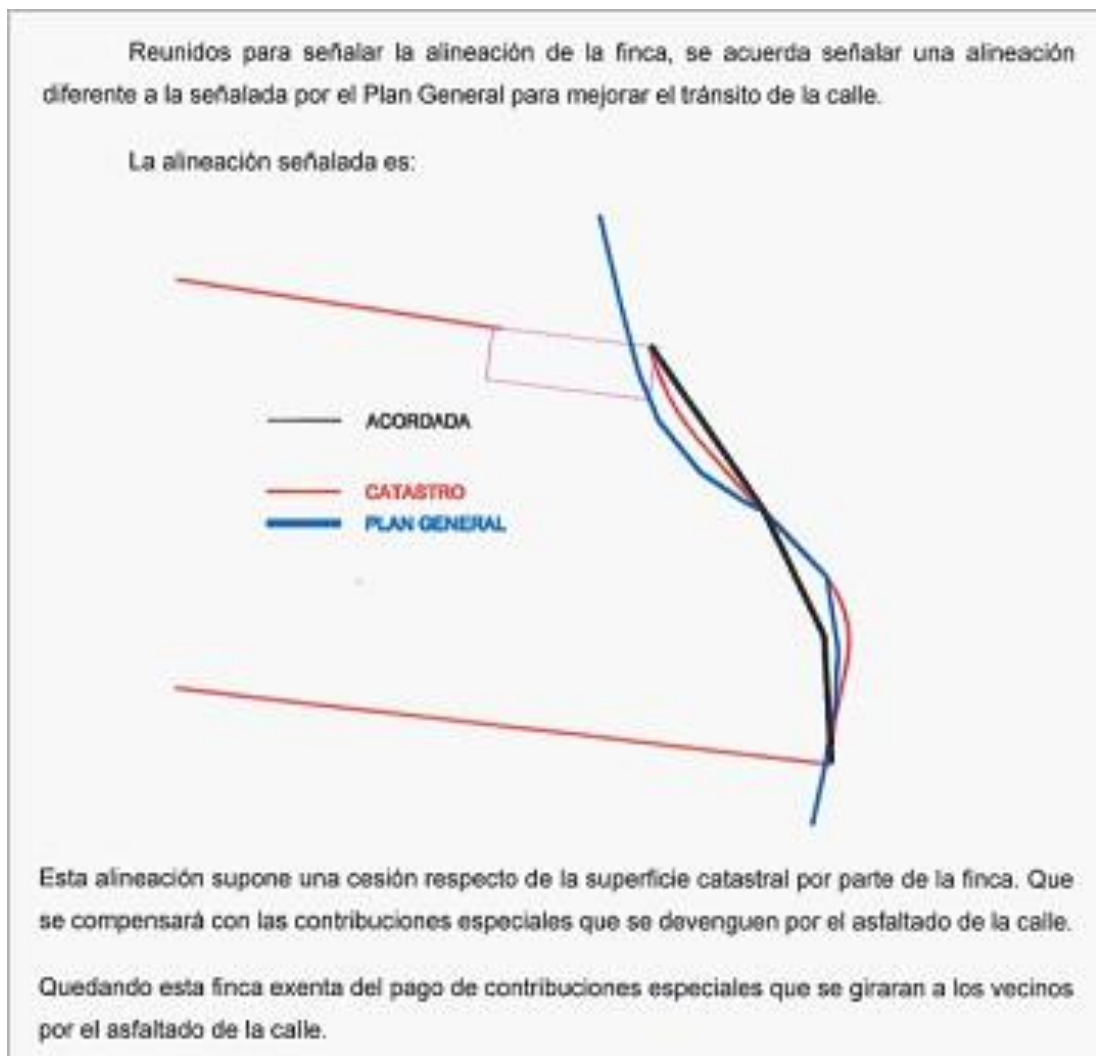
ABRIL
2026

MEMORIA

0. JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO REFORMADO

El presente Estudio de Detalle reformado contempla el convenio urbanístico alcanzado entre la antigua propiedad del solar y el propio Ayuntamiento para la regularización de la alineación de la parcela en su fachada a la calle Miguel de Cervantes.

Conforme al citado convenio, -del que se inserta a continuación el esquema acordado-, la nueva alineación se materializa mediante la compensación de un suelo privativo de cesión con la ocupación de parte de la calle que, por resultar negativa, se equilibra económicamente con ciertas exenciones administrativas.



Esta nueva alineación, no contemplada en el documento anterior, modifica la solución arquitectónica prevista inicialmente, y, consecuentemente, constituye el objeto del Estudio de Detalle que se somete a la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Valdilecha.

1. ANTECEDENTES

La promotora CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L., cuenta con un solar situado en la calle Miguel de Cervantes nº 15 de Valdilecha, sobre el que pretende llevar a cabo la promoción de nueve viviendas unifamiliares adosadas con diversas tipologías.

El solar disponible, tras la operación de la nueva alineación antes descrita, queda con una superficie bruta total de 2.936,35 m², con forma sensiblemente rectangular, y con una fachada a la calle de su situación de 32,90 m.

2. AGENTES INTERVINIENTES

Promotora
CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.,

Proyectista
PATRICIO HERGUIDO PALOMAR, arquitecto,

3. MARCO URBANÍSTICO

El solar está regulado por el POM por la **Ordenanza E “Ensanche”** y, dentro de ésta, por el **Grado 2, (E-2)**, correspondiente a viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas o pareadas, cuyas principales determinaciones figuran en el capítulo correspondiente de las NNUU del Plan de Ordenación Municipal, (Art. 5.2, Condiciones que afectan a la parcela).

Dentro del citado artículo, y en su epígrafe 5.2.5, Parcelaciones interiores en suelo urbano consolidado, se recoge que *“Las parcelas en suelo urbano consolidado incluidas en las zonas de ordenanza CA 1 y 2 y E que no puedan ser segregadas o parceladas exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ordenarse interiormente, en los casos y condiciones reguladas para cada zona de ordenanza en el capítulo 9 mediante el instrumento de gestión que proceda, (Estudio de Detalle, PERI, etc.)”*.¹

¹ Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal. Capítulo 5, “Normas generales de la edificación”. (Pág. 58).

En el presente caso, y en atención a lo dispuesto en el Artículo 9.5 para la Zona de Ordenanza E relativo a las parcelaciones, previamente a la redacción del Estudio de Detalle se ha realizado una consulta previa a los Servicios Técnicos Municipales de Valdilecha, los cuales han estimado positivamente la conveniencia y viabilidad de la propuesta de ordenación.

4. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el de la ordenación de la parcela, describiendo y justificando la solución que se propone a la vista del cumplimiento de las determinaciones y condiciones exigidas por la normativa urbanística que le es de aplicación, mientras que su finalidad última la de la aptitud de edificabilidad de la parcela objeto del mismo.

El Estudio de Detalle se formula en conformidad a lo dispuesto en el artículo 53 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, este Estudio de Detalle contempla los siguientes extremos:

- a) Ordenación interior de la parcela objeto del mismo.
- b) Definición del área de movimiento privativa dentro de la parcela. Establecimiento de los retranqueos vinculantes a los linderos externos.
- c) Justificación numérica del cumplimiento de máximos de los estándares urbanísticos de obligado cumplimiento según el POM, (alturas, ocupación, edificabilidad, densidad, tipología, etc.).
- d) Delimitación del área de acceso, (vial interno de paso mancomunado), a la parcela desde la calle Miguel de Cervantes, suelo que será inedificable.
- e) Reflejo gráfico de la solución propuesta en los planos correspondientes.

5. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle se circunscribe exclusivamente a la parcela objeto del mismo, esto es, la situada en la calle Miguel de Cervantes nº 15 de Valdilecha, (Madrid).

La referencia catastral de la 4608009VK8640N0001AB.

6. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha dicho previamente, el epígrafe 5.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal relativo a las parcelaciones interiores en suelo urbano

consolidado, dice textualmente que *“Las parcelas en suelo urbano consolidado incluidas en las zonas de ordenanza CA 1 y 2 y E que no puedan ser segregadas o parceladas exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ordenarse interiormente, en los casos y condiciones reguladas para cada zona de ordenanza en el capítulo 9 mediante el instrumento de gestión que proceda, (Estudio de Detalle, PERI, etc.)”*.

Por otro lado, la mencionada Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su Art. 53.1 que los Estudios de Detalle *“... tienen por función, en las áreas y en los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta **definición de los volúmenes edificables** de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes”*, mientras que el Apartado 2.a) del mismo artículo señala que esta figura urbanística, en los supuestos previstos en los Planes Generales, *“**Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación** como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio”*.

El contenido del presente Estudio de Detalle contempla las funciones y facultades dispuestas en las citadas disposiciones de la Ley del Suelo, y queda amparado por la autorización prevista en el POM vigente, por lo que su formulación es legalmente admisible.

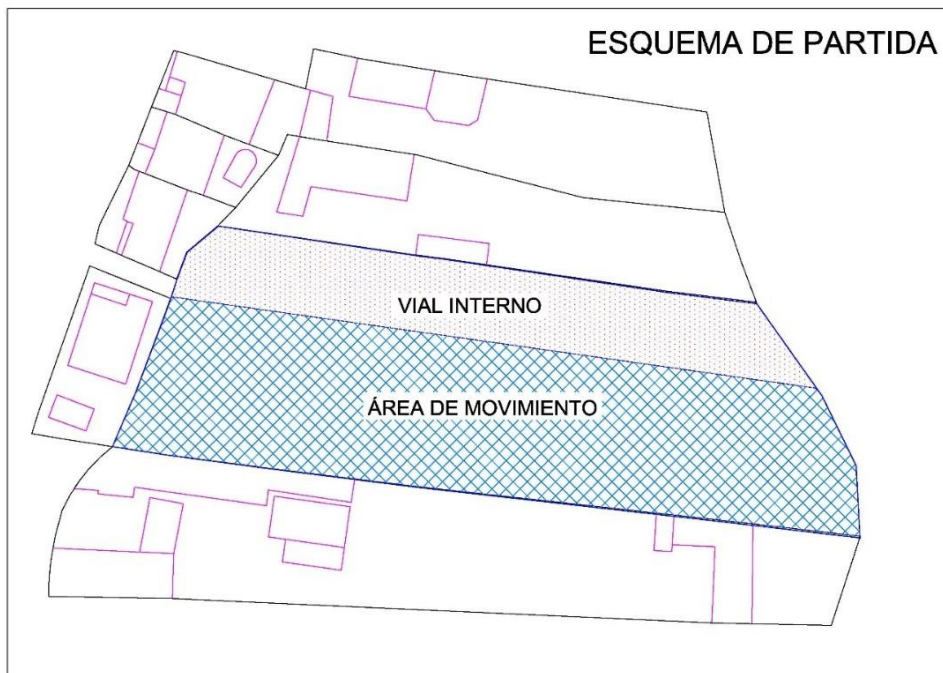
7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La parcela que nos ocupa tiene una forma sensiblemente rectangular, con una proporción aproximada de 1:3,50, (ancho/largo).

Esta circunstancia geométrica aconsejó una ordenación en forma de peine, mediante la apertura de una calle privada longitudinal, que permitiera la edificación de las viviendas proyectadas en hilera.

La ordenación proyectada permite, además, la conexión del nuevo vial de acceso interno con el pasaje público de la calle Pinar, lo que constituirá una vía de salida de emergencia en un hipotético caso de siniestro.

En la página siguiente se inserta un esquema explicativo de la solución que se propone en el presente Estudio de Detalle.



8. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN: JUSTIFICACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO

Las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación Municipal de Valdilecha para la Ordenanza E, "Ensanche", en su Grado 2, (E-2), correspondiente a viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas o pareadas, se desarrollan en el Apartado 9.5 del Artículo 9 del POM, (páginas 122 y siguientes), del que se adjunta una copia en anexo a este Estudio de Detalle.

Las principales condiciones, resumidas, que para la futura edificación exige esta Ordenanza y Grado, son las siguientes:

- a) **Altura máxima:** 7 metros, o dos plantas, autorizándose una planta de sótano y la del bajo cubierta.
- b) **Parcela mínima, a efectos de parcelaciones:** 250 m².
- c) **Frente mínimo, a efectos de parcelaciones:** 7 metros.
- d) **Fondo mínimo, a efectos de parcelaciones:** 20 metros.
- e) **Retranqueo mínimo a fachada:** 3 metros. (Se permite la alineación a línea de fachada si las colindantes ya están consolidadas, como es el caso).
- f) **Retranqueo mínimo a linderos laterales:** 3 metros.
- g) **Retranqueo mínimo a lindero testero:** 3 metros.
- h) **Ocupación máxima:** 60 % sobre parcela bruta.
- i) **Edificabilidad máxima:** 0,50 m²/m² sobre parcela bruta.
- j) **Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:** Se estará a lo dispuesto en las normas de carácter general del POM y en la legislación aplicable a la materia.

k) Cerramientos de parcela: Serán inferiores a 2,40 metros de altura, autorizándose el material opaco hasta 1,0 metros y el resto con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones y condiciones urbanísticas de aplicación mencionadas en el presente Estudio de Detalle se reflejan en el cuadro que se inserta a continuación:

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

ORDENANZA E	CONCEPTOS		DATOS PLAN DE ORDENACIÓN			PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE		
	CONDICIONES	COMENTARIOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS
ORDENANZA DE APLICACIÓN E "ENSANCHE" GRADO 2 (E-2)	SUELO DISPONIBLE	SOLAR BRUTO	2.410,55		2.411,00	2.396,35		2.411,00
	PARCELA MINIMA	A EFECTOS DE PARCELACION		250,00	2.411,00			2.411,00
	TIPOLOGIA	UNIF. 0/ MEDIAN. ADUSADAS U						
	ALTURA MAXIMA	ALTURA A CUBRISA			7,00			7,00
	Nº MAXIMO PLANTAS	PERMISIVO SOLANO Y BAJO CUBIERTA			2			2
	RETRANQUEOS	A FACHADA (EXCEPCIÓN POM)			0,00			0,00
		A LINEAS (m)			3,00			3,00
		A FONDO (m)			3,00			3,00
	FONDO MAXIMO	A FACHADA			20,00			
	AREA DE MOVIM.	m²			1.986,01			1.946,42
	OCUPACION	%		60,00%	1.446,33		60,00%	1.437,81
	EDIFICABILIDAD	m² / m²		0,50	1.205,28		0,50	1.198,18
	VIAL INTERNO	m²						711,56
	SUELO PRIVATIVO	m²						1.684,79
TOTAL SUELOS EDIFICABLES			2.410,55	60,00%	1.446,33	2.396,35	60,00%	1.437,81
TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE			2.410,55	0,50	1.205,28	2.396,35	0,50	1.198,18

De la misma forma, en el cuadro siguiente se justifica el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la futura promoción de viviendas:

JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD

ESTUDIO DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD				
VIV. TIPO	SUP. PARCELA NETA	SUP. PARCELA BRUTA (i/ppzc)	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE COMPUTABLE
F-1	202,55	288,10	123,20	202,40
F-2	194,66	276,87	123,70	194,72
A-1	193,00	274,51	82,90	132,27
A-2	195,98	278,75	83,85	134,17
A-3	199,05	283,12	83,85	134,17
A-4	201,28	286,29	82,90	132,27
A-5	202,51	288,04	82,90	132,27
R	295,76	420,67	83,25	132,62
VIAL INTERNO	711,56			
TOTALES	2.396,35	2.396,35	746,55	1.194,89

		OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	PORCENTUALES	60,00%	50,00%
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	ANALÍTICOS	1.437,81	1.437,81
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	PORCENTUALES	31,15%	49,86%
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	ANALÍTICOS	746,55	1.194,89
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA		SI	SI

FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle está integrado por la presente memoria y por la documentación gráfica que se adjunta, así como por el anexo normativo que se cita en el texto.

Este Estudio de Detalle se tramitará y aprobará, en su caso, por el Ayuntamiento de Valdilecha, conforme a lo dispuesto en el Art. 60 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a trece de abril de dos mil veintiséis

El arquitecto,



Fdo.: Patricio Herguido Palomar

ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL Nº 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

ORDENANZA E	CONCEPTOS		DATOS PLAN DE ORDENACIÓN			PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE		
	CONDICIONES	COMENTARIOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS
ORDENANZA DE APLICACIÓN E "ENSANCHE" GRADO 2 (E-2)	SUELO DISPONIBLE	SOLAR BRUTO	2.410,55		2.411,00	2.396,35		2.411,00
	PARCELA MINIMA	A EFECTOS DE PARCELACION		250,00	2.411,00			2.411,00
	TIPOLOGIA	UNIF. 6/MEDIAN., ADOSADAS O						
	ALTIURA MAXIMA	ALTIURA A CORNISA			7,00			7,00
	Nº MAXIMO PLANTAS	PERMITIDO SOTANO Y BAJO CUBIERTA			2			2
	RETRANQUEOS	A FACHADA (EXCEPCION POM)			0,00			0,00
		A LINDEROS (m)			3,00			3,00
		A FONDO (m)			3,00			3,00
	FONDO MAXIMO	A FACHADA			20,00			
	AREA DE MOVIM.	m²			1.966,01			1.946,42
	OCUPACION	%		60,00%	1.446,33		60,00%	1.437,81
	EDIFICABILIDAD	m² / m²		0,50	1.205,28		0,50	1.198,18
	VIAL INTERNO	m²						711,56
	SUELO PRIVATIVO	m²						1.684,79
TOTAL SUELOS EDIFICABLES			2.410,55	60,00%	1.446,33	2.396,35	60,00%	1.437,81
TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE			2.410,55	0,50	1.205,28	2.396,35	0,50	1.198,18

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL Nº 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD

ESTUDIO DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD				
VIV. TIPO	SUP. PARCELA NETA	SUP. PARCELA BRUTA (i/ppzc)	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE COMPUTABLE
F-1	202,55	288,10	123,20	202,40
F-2	194,66	276,87	123,70	194,72
A-1	193,00	274,51	82,90	132,27
A-2	195,98	278,75	83,85	134,17
A-3	199,05	283,12	83,85	134,17
A-4	201,28	286,29	82,90	132,27
A-5	202,51	288,04	82,90	132,27
R	295,76	420,67	83,25	132,62
VIAL INTERNO	711,56			
TOTALES	2.396,35	2.396,35	746,55	1.194,89

		OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	PORCENTUALES	60,00%	50,00%
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	ANALÍTICOS	1.437,81	1.437,81
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	PORCENTUALES	31,15%	49,86%
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	ANALÍTICOS	746,55	1.194,89
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA		SI	SI

ANEXO DE NORMATIVA

COMPATIBILIDAD DE USOS:

- Uso característico: Industria-almacén en categoría 1ª y 2ª.
- Usos compatibles o admisibles: Terciario en todas sus categorías. espacios libres y equipamientos en todas sus categorías. Residencial en categoría 1ª para una sola vivienda destinada a guarda de las instalaciones.
- Usos prohibidos. Los restantes.

2) CUANDO SE TRANSFORME A USO RESIDENCIAL

En este caso, se aplicarán las mismas condiciones que las establecidas para la zona de ordenanza CA-1º, salvo el tamaño mínimo de la parcela edificable que no podrá ser inferior en ningún caso a 200 m2., con un frente mínimo de 8 metros.

OTRAS CONDICIONES

Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m2. construidos,

Respecto a la parcelación. En el caso de transformación a uso residencial, las parcelas cuya superficie sea al menos el doble de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión descrito con carácter general (PERI), quedando, en caso de proceder a esta ordenación, limitado el uso a residencial en categoría 1ª, quedando prohibido el uso de vivienda multifamiliar.

La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

ZONA DE ORDENANZA E "ENSANCHE"

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre las áreas situadas en las inmediaciones del Casco Antigo, y que constituyen los nuevos ensanches residenciales del municipio.

Su actual estado de semiconsolidación, debido a la existencia de viviendas unifamiliares de diferentes tipos (aisladas, adosadas, etc.), y en promociones de pequeño tamaño (colonias), exigen regular tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes como la ejecución de nuevas promociones.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Grados y tipo edificatorio Se establecen cuatro grados diferentes, en función de la tipología de la edificación permitida, y en consecuencia del resto de parámetros de la ordenación.

- Ensanche grado 0 (E-0) Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas
- Ensanche grado 1 (E-1) Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 2 (E-2) Viviendas unifamiliares entre medianerías, adosadas y pareadas.
- Ensanche grado 3 (E-3) Viviendas unifamiliares pareadas y aisladas.
- Ensanche grado 4 (E-4) Viviendas unifamiliares aisladas.

Alineaciones exteriores Las definidas en los planos de ordenación.

Altura máxima de la edificación. Número de plantas En todos los grados, la altura máxima de la edificación será de 7,00 metros a cornisa, resueltos en dos plantas (planta baja más planta tipo), permitiéndose también una planta bajo rasante en solución de sótano o semisótano.

Se permite en todos los grados el aprovechamiento bajo cubierta, cuando su forma geométrica lo permita y siempre que cumpla la inclinación máxima permitida, computando como edificabilidad.

Parcela edificables Superficie frente y fondo mínimos

- | | | | |
|--------------------------|---------------------|--------------|-------------|
| • Ensanche grado 0 (E-0) | Superficie 150 m2. | Frente 5 m. | Fondo 15 m. |
| • Ensanche grado 1 (E-1) | Superficie 200 m2 | Frente 5 m | Fondo 15 m. |
| • Ensanche grado 2 (E-2) | Superficie 250 m2 | Frente 7 m. | Fondo 20 m. |
| • Ensanche grado 3 (E-3) | Superficie 500 m2 | Frente 11 m. | Fondo 30 m. |
| • Ensanche grado 4 (E.4) | Superficie 1.000 m2 | Frente 20 m | Fondo 40 m |

Las parcelas existentes cuya superficie, frente o fondo, según datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, sea menor que las referidas anteriormente se considerarán igualmente edificables.

Retranqueos en fachada y separaciones a linderos de parcela:

- Ensanches grados 0 y 1 (E-0 y E-1): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación se podrá ajustar a los linderos frontales y laterales de la parcela edificable. En caso de producirse retranqueos y separaciones, éstos tendrán una dimensión mínimos de 2,00 metros En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.
- Ensanche grado 2 (E-2): La edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 3,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

- Ensanches grados 3 y 4 (E-3 y E-4): En función de la tipología edificatoria permitida, la edificación tendrá un retranqueo obligatorio en fachada de 5,00 metros como mínimo. Respecto a los linderos laterales de la parcela, en caso de no producirse adosamientos, la separación mínima de la edificación será de 3,00 metros. En todo caso se mantendrá esta separación mínima respecto al lindero de fondo de la parcela.

Excepcionalmente y para aquellas zonas, situadas en calles, con predominancia de edificaciones cuya fachada coincide con las alineaciones exteriores de las calles, se permitirá la eliminación total del retranqueo obligatorio, señalado anteriormente.

Así mismo las parcelas existentes según datos catastrales anteriores, a la aprobación definitiva de este Plan General, y que no guarden retranqueo al fondo de la parcela, conservaran esta característica.

Ocupación de la parcela

- Ensanche grado 0 (E-0) 75 %
- Ensanche grado 1 (E-1) 60 %
- Ensanche grado 2 (E-2) 60 %
- Ensanche grado 3 (E-3) 40 %
- Ensanche grado 4 (E-4) 25 %

Coefficiente de edificabilidad de la parcela edificable:

- Ensanche grado 0 (E-0) 1,00 m²/m²
- Ensanche grado 1 (E-1) 1,00 m²/m²
- Ensanche grado 2 (E-2) 0,50 m²/m²
- Ensanche grado 3 (E-3) 0,25 m²/m²
- Ensanche grado 4 (E-4) 0,13 m²/m²

COMPATIBILIDAD DE USOS

- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Uso compatible o admisible: Terciario en grado 1^o, espacios libres y equipamientos en cualquiera de sus grados.
- Usos prohibidos: Los restantes

OTRAS CONDICIONES

Las condiciones que a continuación se establecen, pretenden mantener y mejorar, las parcelaciones y edificaciones existente dentro de esta zona de ordenanza.

Aparcamiento.- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos o vivienda. Esta podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo techo, mediante garaje.

Respecto a la parcelación.- Las parcelas cuya superficie sea al menos el triple de la marcada como mínima y que no puedan ser segregadas o parceladas interiormente exclusivamente por tener un frente insuficiente, podrán ser ordenadas interiormente mediante el instrumento de gestión que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc) La conveniencia y viabilidad de la propuesta deberá ser justificada técnicamente en consulta previa al Ayuntamiento quien determinará en primer término sobre la misma. En cualquier caso la ordenación y la posible parcelación deberán cumplir las condiciones de la zona de ordenanza y grado que les sea de aplicación.

La propuesta solucionará el cierre visual del espacio público y garantizará en su caso el tratamiento de las medianeras vistas a que diera lugar.

Respecto a la edificación permitida.- Como se ha dicho, las parcelas existentes, cuya superficie, frente y fondo de parcela, sean inferiores a las establecidas para cada grado, y siempre que así conste en los datos catastrales anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, se considerarán igualmente edificables.

Para las edificaciones existentes situadas en las parcelas anteriormente citadas y destinadas a viviendas unifamiliares se permitirán ampliaciones, que cumplan las condiciones establecidas en la zona de ordenanza, con la excepción del índice de aprovechamiento, que podrá ser superior al establecido en un 15% en los grados 1 y 2 y 20% en los grados 3 y 4, y de la ocupación de parcela, que en ningún caso será superior 70% en el grado 1, al 60% en el grado 2, al 50% en el grado 3 y al 40% en el grado 4.

Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad. Son las previstas de carácter general en el planeamiento municipal.

Cerramientos: El cerramiento de la parcela sobre la alineación no tendrá una altura superior a 2,4 m, pudiendo ser de mampostería, chapado de piedra o fábrica de ladrillo visto o para enfoscar, hasta 1,0 m y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería o elementos vegetales y similares.

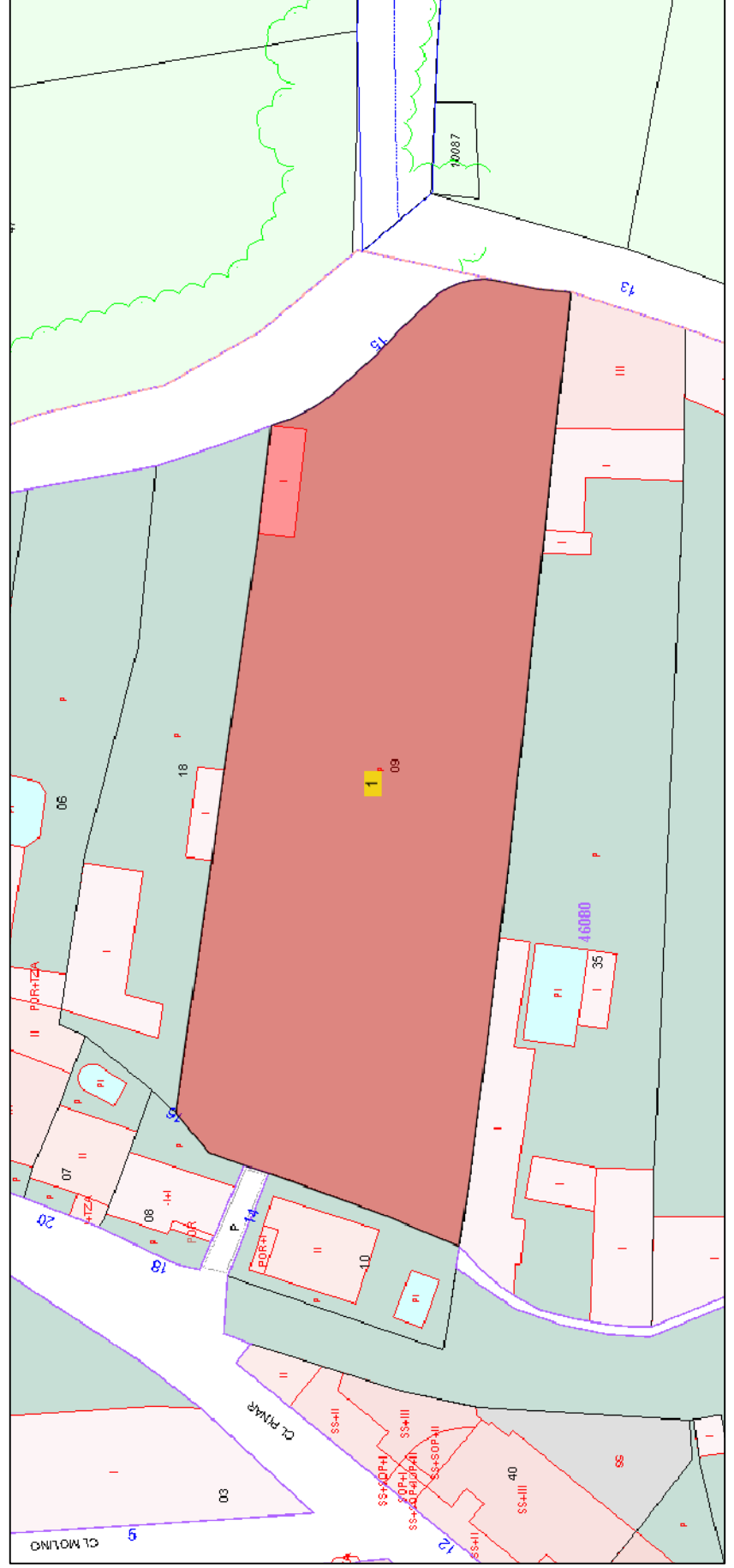
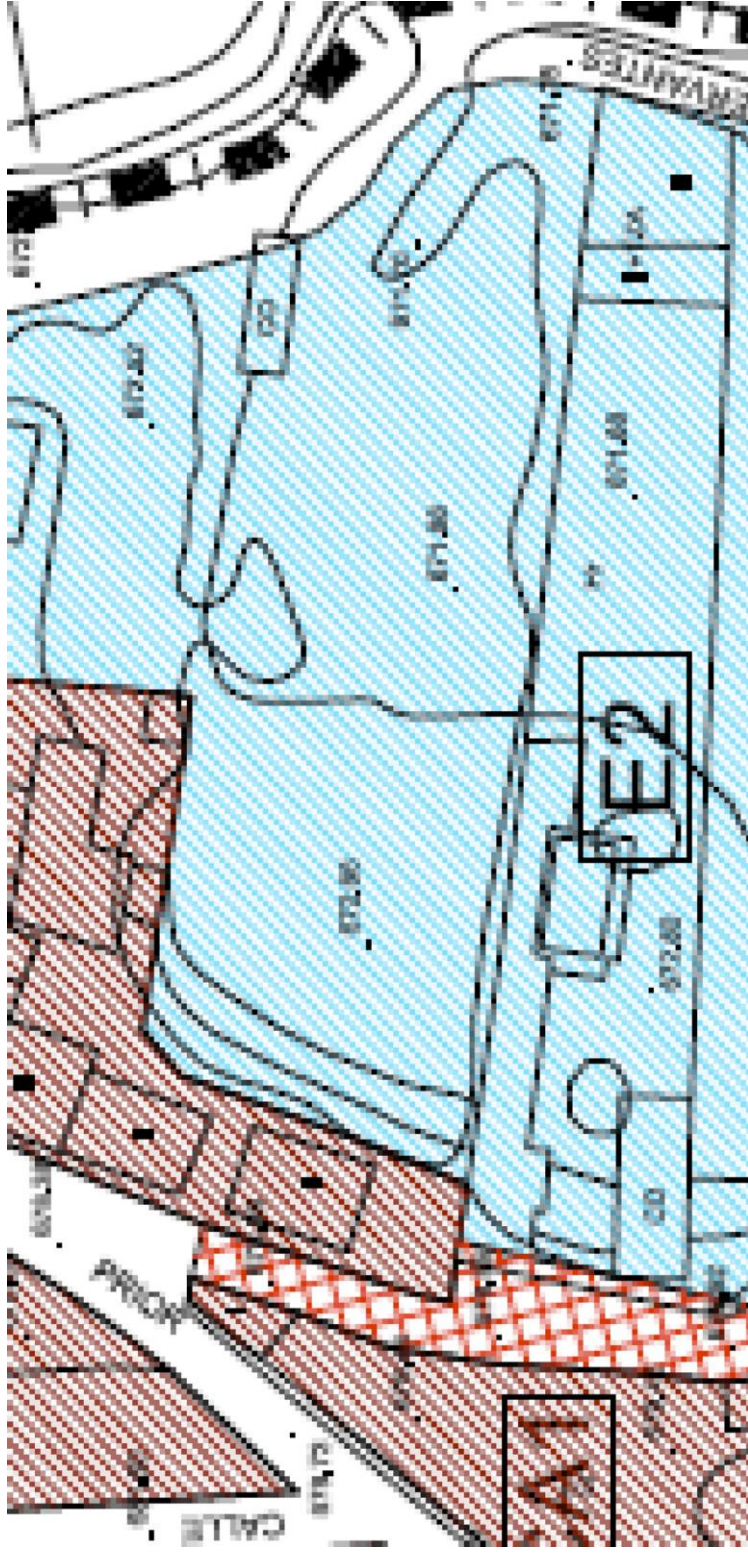
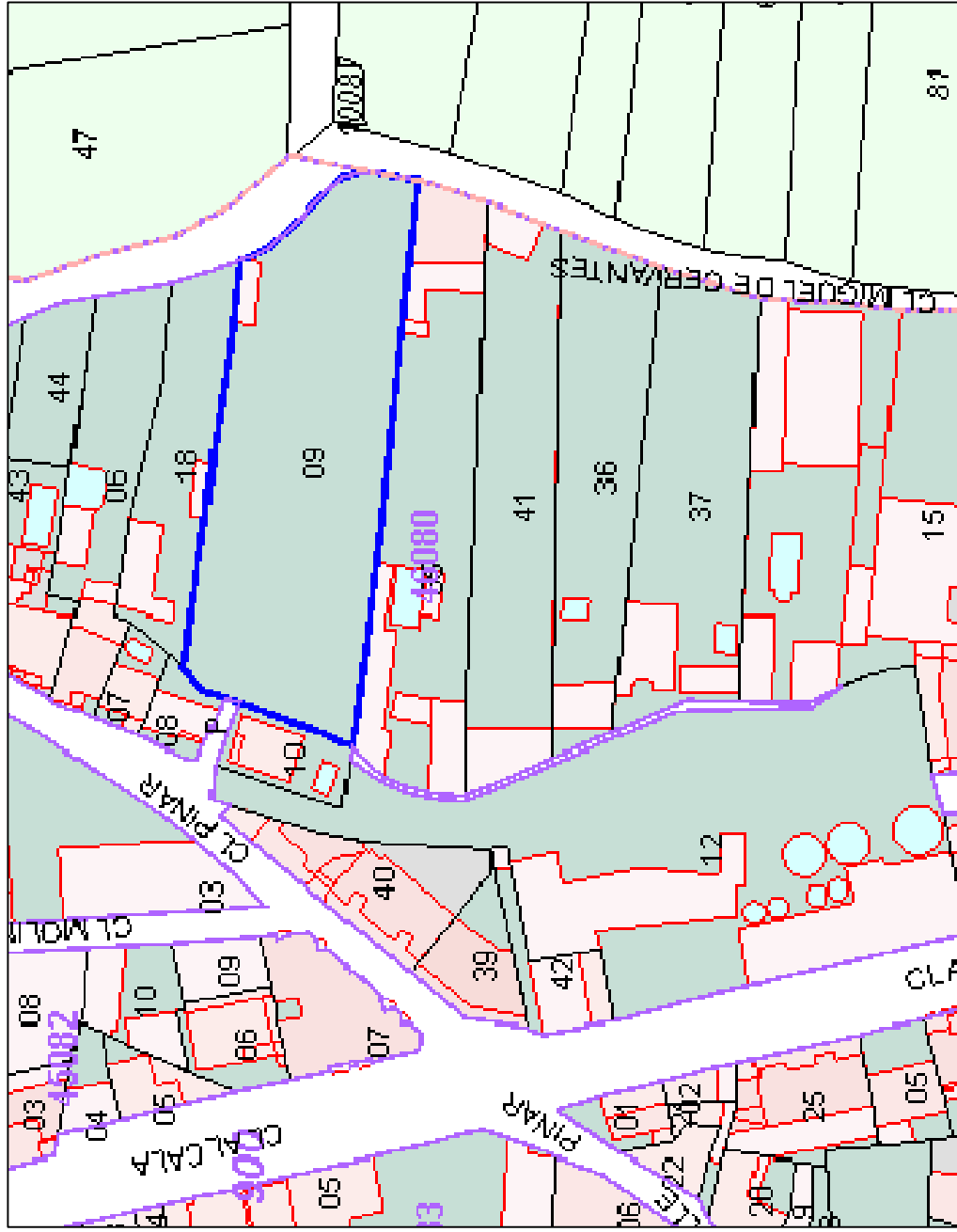
Respecto de los laterales de parcela se buscará la opacidad y protección visual, cumpliendo las determinaciones del Código Civil.

ZONA DE ORDENANZA CP "COLONIA DE LA PAZ"

DEFINICIÓN

Zona de ordenanza a aplicar sobre los terrenos ocupados por la colonia da la Paz, situada al este del núcleo urbano y en la inmediación del Casco Antiguo. Esta colonia es un conjunto de nueva planta

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



DOCUMENTO REFORMADO

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

TRABAJO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA
CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

26 - 06

SITUACION

C/ MIGUEL DE CERVANTES, 15 - VALDILECHA

FECHA

ABR 26

ESCALA

s / e

N° PLANO

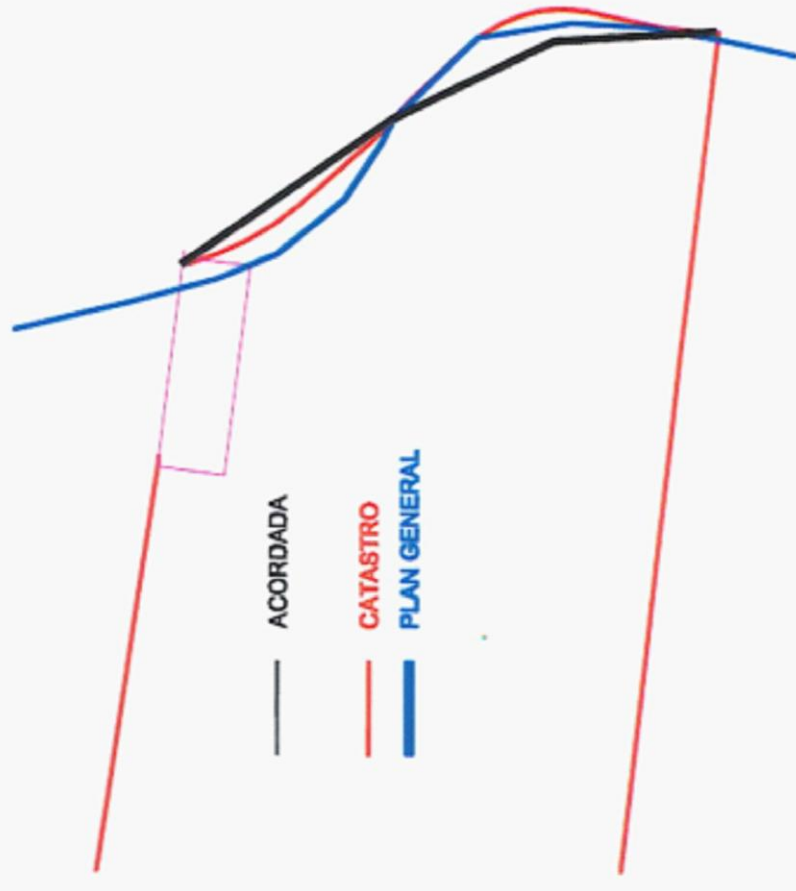
ED - 01

SITUACION
PARCELA DE ACTUACIÓN

PATRICIO HERGUIDO PALOMAR
ARQUITECTO

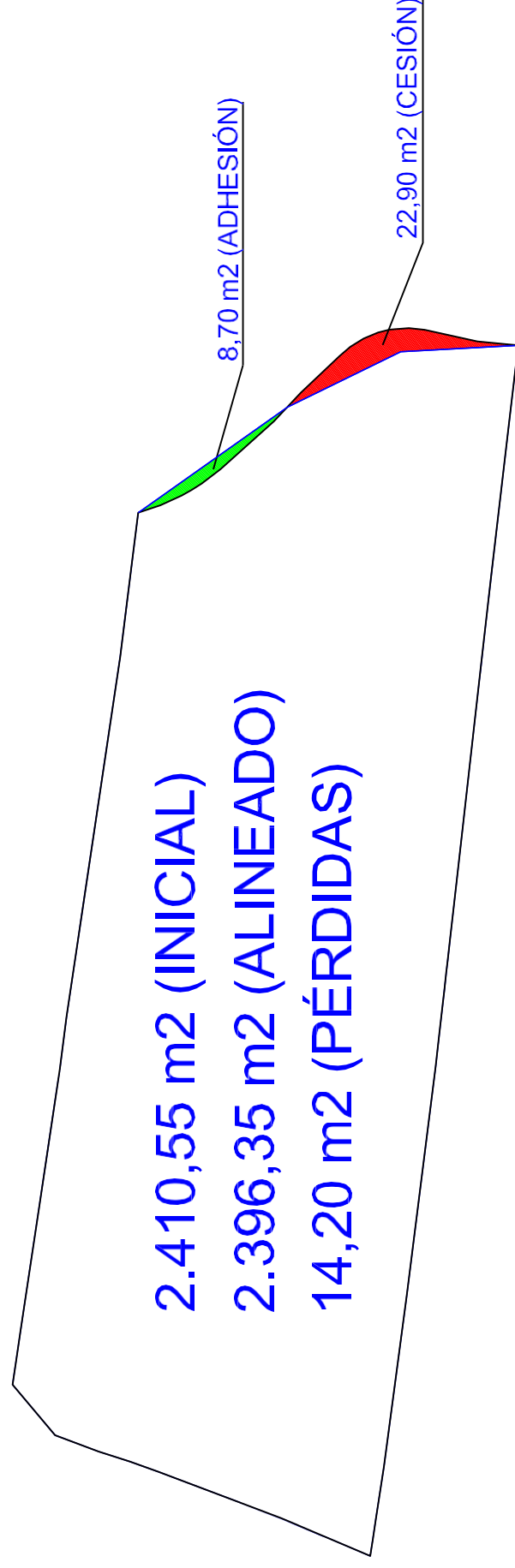
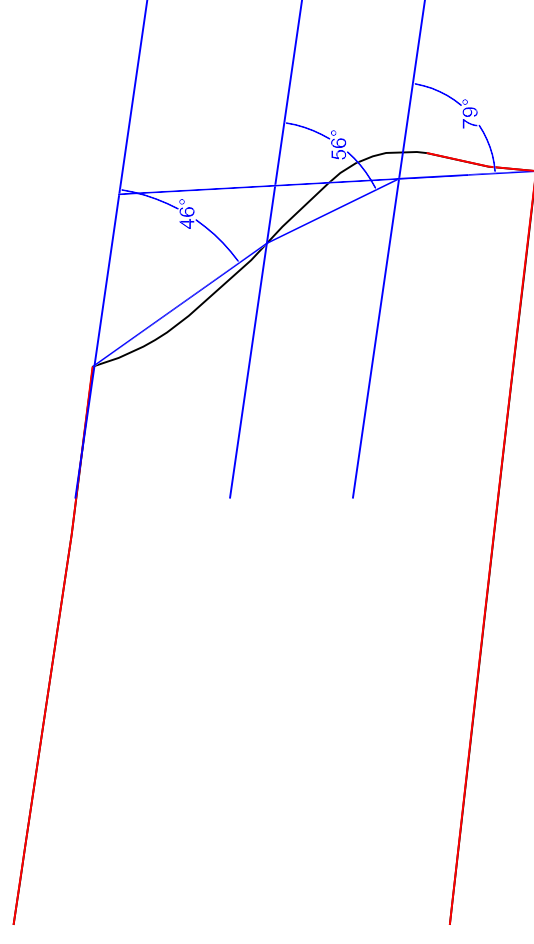
Reunidos para señalar la alineación de la finca, se acuerda señalar una alineación diferente a la señalada por el Plan General para mejorar el tránsito de la calle.

La alineación señalada es:



Esta alineación supone una cesión respecto de la superficie catastral por parte de la finca. Que se compensará con las contribuciones especiales que se devenguen por el asfaltado de la calle.

Quedando esta finca exenta del pago de contribuciones especiales que se giraran a los vecinos por el asfaltado de la calle.



DOCUMENTO REFORMADO

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

TRABAJO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA
CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

26 - 06

SITUACION

C/ MIGUEL DE CERVANTES, 15 - VALDILECHA

FECHA

ABR 26

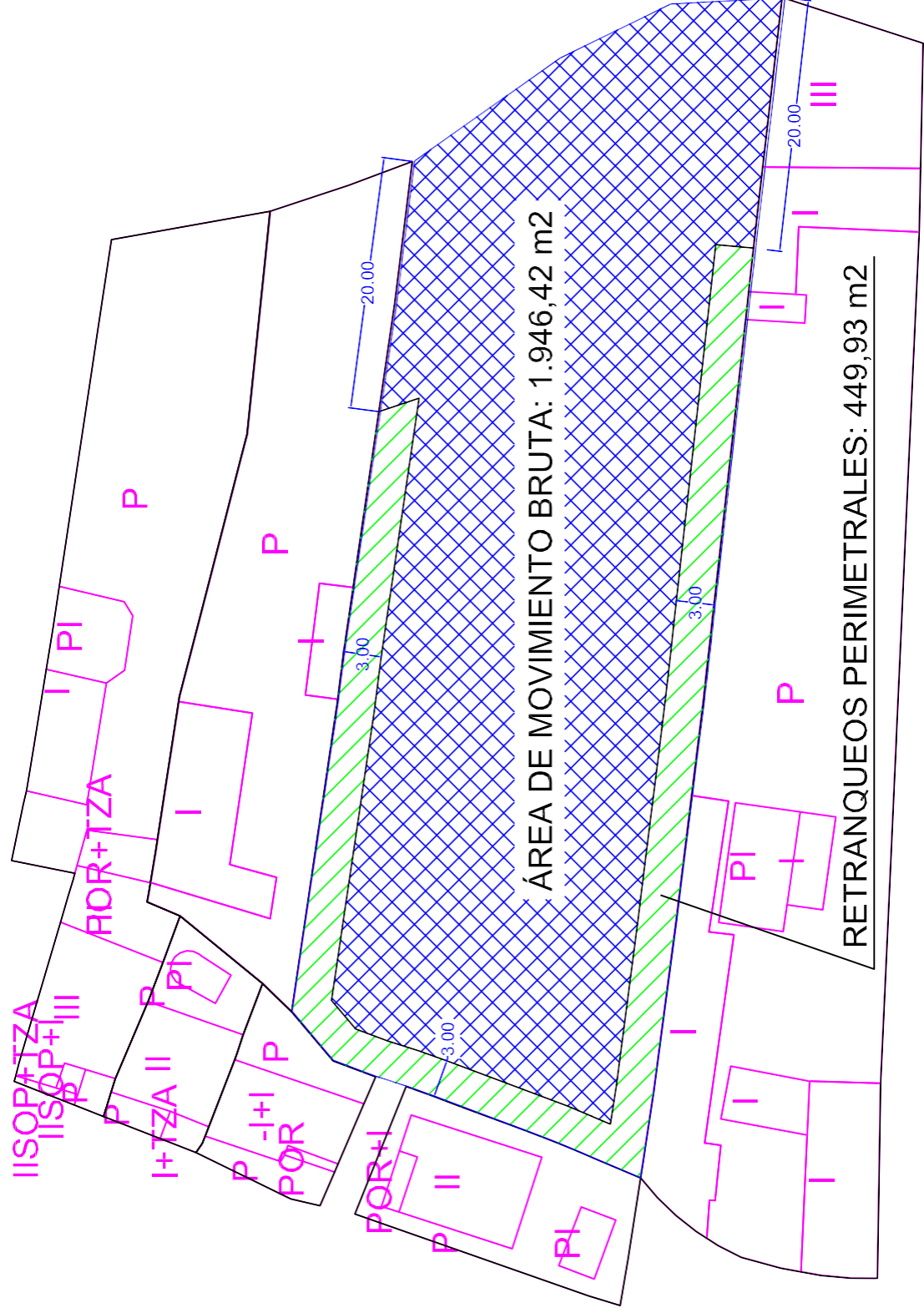
ESCALA

1:500

N° PLANO

ED - 02

PATRICIO HERGUIDO PALOMAR
ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

ORDENANZA E	CONCEPTOS		DATOS PLAN DE ORDENACIÓN		PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE			
	CONDICIONES	COMENTARIOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS
ORDENANZA DE APLICACIÓN E "ENSANCHE" GRADO 2 (E-2)	SUELO DISPONIBLE	SOLAR BRUTO	2.410,55	2.411,00	2.396,35	2.411,00		2.411,00
	PARCELA MÍNIMA	A EFECTOS DE PARCELACIÓN UNIF. e/MEDIAN., ADOSADAS O		250,00		2.411,00		2.411,00
	TIPOLOGÍA	ALTURA MÁXIMA						
		N° MÁXIMO PLANTAS	ALTURA A CORNISA		7,00			7,00
		RETRANQUEOS	PERMITIDO SÓTANO Y BAJO CUBIERTA		2			2
			A FACHADA (EXCEPCIÓN POM)		3,00			3,00
			A LINDEROS (m)		3,00			3,00
		FONDO MÁXIMO	A FONDO (m)		20,00			20,00
		ÁREA DE MOVIM.	A FACHADA		1.946,01			1.946,42
		Ocupación	%		60,00%			60,00%
	EDIFICABILIDAD	m² / m²		1.446,33			1.437,81	
	VIAL INTERNO	m²		1.205,28			1.198,18	
	SUELO PRIVATIVO	m²					711,56	
							1.683,79	
TOTAL SUELOS EDIFICABLES			2.410,55	60,00%	1.446,33	2.396,35	60,00%	1.437,81
TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE			2.410,55	0,50	1.205,28	2.396,35	0,50	1.198,18

DOCUMENTO REFORMADO

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

TRABAJO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

26 - 06

SITUACION

C/ MIGUEL DE CERVANTES, 15 - VALDILECHA

FECHA

ABR 26

ESCALA

1:500

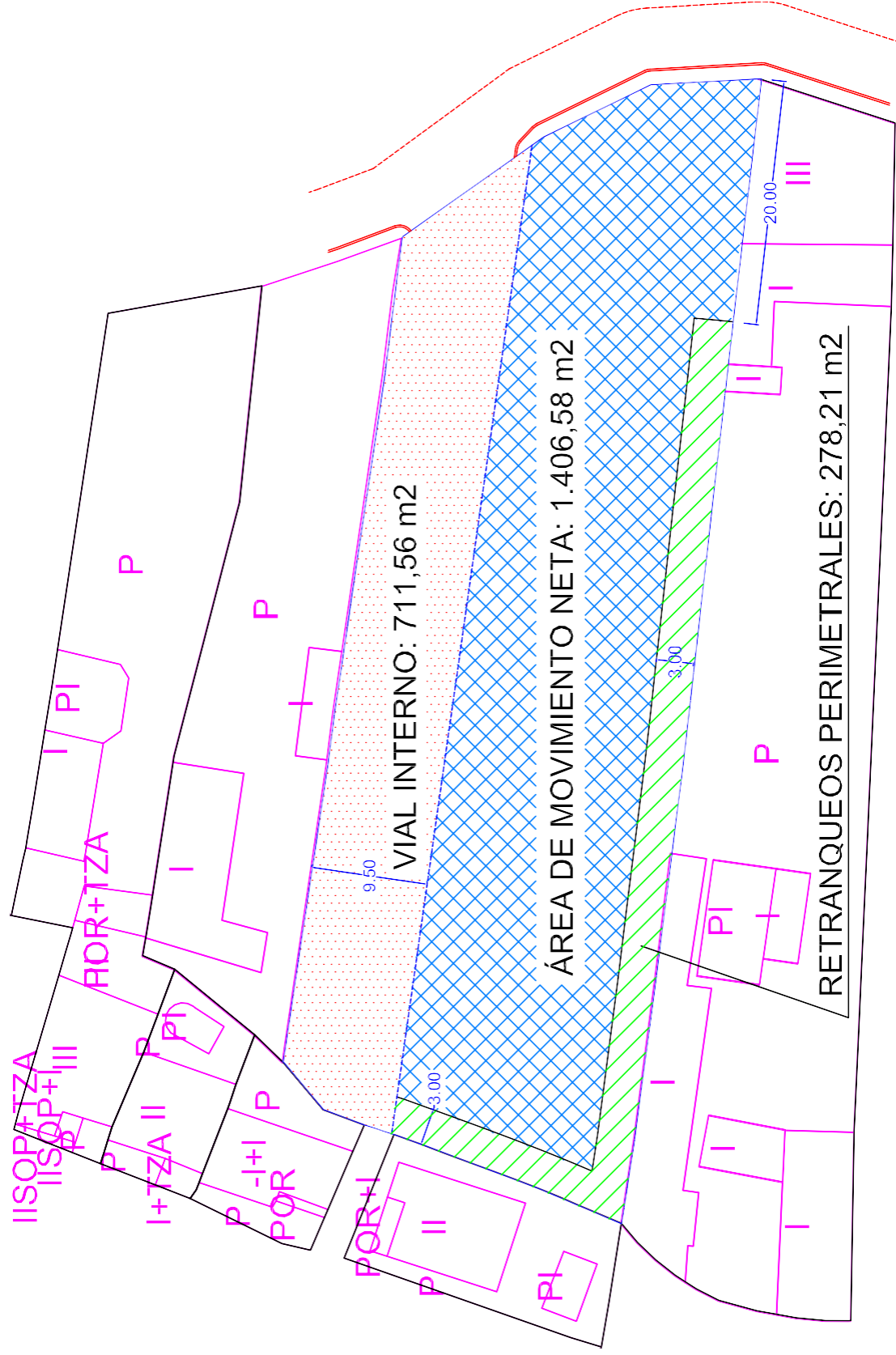
Nº PLANO

ED - 03

ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN EL POM



PATRICIO HERGUIDO PALOMAR
ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

ORDENANZA E	CONCEPTOS		DATOS PLAN DE ORDENACIÓN		PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE			
	CONDICIONES	COMENTARIOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS	SUELO	PARÁMETROS	RESULTADOS
ORDENANZA DE APLICACIÓN E "ENSANCHE" GRADO 2 (E-2)	SUELO DISPONIBLE	SOLAR BRUTO	2.410,55	2.411,00	2.396,35	2.411,00		2.411,00
	PARCELA MÍNIMA	A EFECTOS DE PARCELACIÓN UNIF. e/MEDIAN., ADOSADAS O		250,00		2.411,00		2.411,00
	TIPOLOGIA	ALTURA MÁXIMA						7,00
	N° MÁXIMO PLANTAS	PERMITIDO SÓTANO Y BAJO CUBIERTA						2
	RETRANQUEOS	A FACHADA (EXCEPCIÓN POM)						3,00
		A LINDEROS (m)						3,00
		A FONDO (m)						3,00
	FONDO MÁXIMO	A FACHADA						20,00
	ÁREA DE MOVIM.	m²						1.946,42
	Ocupación	%		60,00%	60,00%			60,00%
EDIFICABILIDAD	m² / m²		0,50	0,50			0,50	
VIAL INTERNO	m²						711,56	
SUELO PRIVATIVO	m²						1.683,79	
TOTAL SUELOS EDIFICABLES			2.410,55	60,00%	1.446,33	2.396,35	60,00%	1.437,81
TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE			2.410,55	0,50	1.205,28	2.396,35	0,50	1.198,18

DOCUMENTO REFORMADO

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

TRABAJO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

26 - 06

SITUACION

C/ MIGUEL DE CERVANTES, 15 - VALDILECHA

FECHA

ABR 26

ESCALA

1:500

N° PLANO

ED - 04

ÁREA DE MOVIMIENTO SEGÚN E.D.

PATRICIO HERGUIDO PALOMAR
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD

ESTUDIO DE LA OCUPACIÓN Y LA EDIFICABILIDAD					
VIV. TIPO	SUP. PARCELA NETA	SUP. PARCELA BRUTA (i/ppzc)	SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE COMPUTABLE	
F-1	202,55	288,10	123,20	202,40	
F-2	194,66	276,87	123,70	194,72	
A-1	193,00	274,51	82,90	132,27	
A-2	195,98	278,75	83,85	134,17	
A-3	199,05	283,12	83,85	134,17	
A-4	201,28	286,29	82,90	132,27	
A-5	202,51	288,04	82,90	132,27	
R	295,76	420,67	83,25	132,62	
VIAL INTERNO	711,56				
TOTALES	2.396,35	2.396,35	746,55	1.194,89	

OCUPACIÓN			EDIFICABILIDAD		
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	PORCENTUALES		60,00%		50,00%
PARÁMETROS MÁXIMOS POM	ANALÍTICOS		1.437,81		1.437,81
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	PORCENTUALES		31,15%		49,86%
PARÁMETROS PROPUESTOS ED	ANALÍTICOS		746,55		1.194,89
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA			SI		SI



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

ORDENANZA E	CONCEPTOS	COMENTARIOS	DATOS PLAN DE ORDENACIÓN		PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE		
			SUELO	PARÁMETROS RESULTADOS	SUELO	PARÁMETROS RESULTADOS	
ORDENANZA DE APLICACIÓN E "ENSANCHE" GRADO 2 (E-2)	SUELO DISPONIBLE	SOLAR BRUTO	2.410,55	2.411,00	2.396,35	2.411,00	
	PARCELA MÍNIMA	A EFECTOS DE PARCELACIÓN UNIF. e/MEDIAN., ADOSADAS O TIPOLOGIA		2.411,00		2.411,00	
	ALTURA MÁXIMA	ALTURA A CORNISA		7,00		7,00	
	N° MÁXIMO PLANTAS	PERMITIDO SÓTANO Y BAJO CUBIERTA		2		2	
	RETRANQUEOS	A FACHADA (EXCEPCIÓN POM)		3,00		0,00	
	FONDO MÁXIMO	A LINDEROS (m)		3,00		3,00	
	ÁREA DE MOVIM.	A FONDO		20,00		20,00	
	OCUPACIÓN	A FACHADA		1.966,01		1.946,42	
	EDIFICABILIDAD	%		60,00%		60,00%	
	VIAL INTERNO	m² / m²		0,50		0,50	
	SUELO PRIVATIVO	m²				711,56	
						1.683,79	
	TOTAL SUELOS EDIFICABLES			2.410,55	1.446,33	2.396,35	1.437,81
	TOTAL EDIFICABILIDAD DISPONIBLE			2.410,55	0,50	2.396,35	0,50

DOCUMENTO REFORMADO

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES JOSÉ CRUZ E ISMAEL, S.L.

TRABAJO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL N° 4608009VK8640N0001AB

26 - 06

SITUACION

C/ MIGUEL DE CERVANTES, 15 - VALDILECHA

FECHA

ABR 26

ESCALA

1:500

Nº PLANO

ED - 05

PROPUESTA DE PARCELACIÓN SUBPARCELAS RESULTANTES

PATRICIO HERGUIDO PALOMAR
ARQUITECTO