

ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA CALLE PALACIO 9 VALDILECHA, MADRID

INDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

OBJETO

ANTECEDENTES

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ANTECEDENTES URBANISTICOS

DETERMINACIONES Y PARAMETROS URBANISTICOS VIGENTES

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS
SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES
DEL PLAN QUE LOS REGULA Y AUTORIZA

ANALISIS SECTORIAL

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

ANEJOS

ANEJO 1 ANTECEDENTES LICENCIA

ANEJO 2 PLANO CALIFICACION Y REGULACION DE SUELO
PGOUM 1985

ANEJO 3 PLANO DE ORDENACION PGOUM 1997

ANEJO 4 INFORME TECNICO A CONSULTA UERBANISTICA
SOBRE PARCELA

PLANOS

1 SITUACION

2 DEFINICION DE AMBITO, COORDENADAS UTM

3 ORDENACION ACTUAL Y PROPUESTA

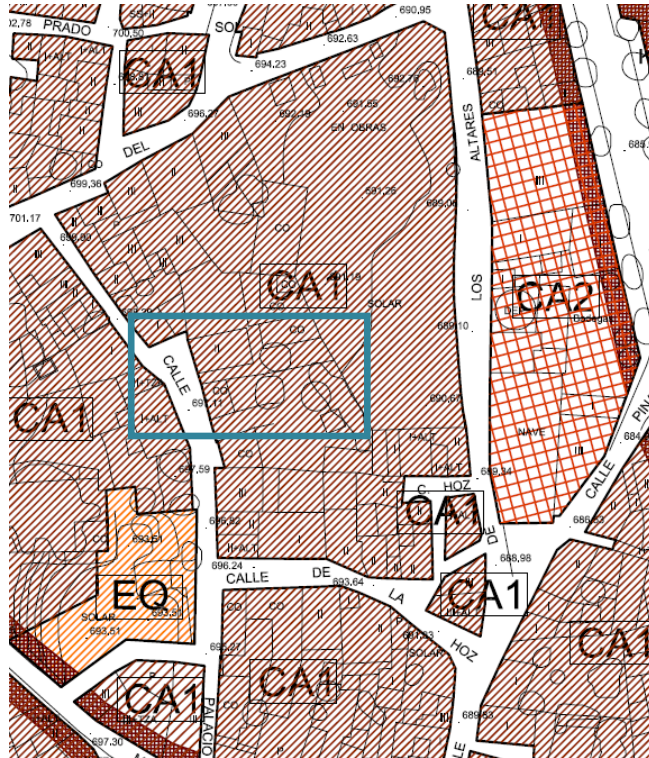
ANTECEDENTES DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	4508632VK8640N0001IB  
Localización	CL PALACIO 9 28511 VALDILECHA (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida 	232 m ²
Año construcción	1940

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL PALACIO 9 VALDILECHA (MADRID)
Superficie gráfica	237 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Típo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		00	01	116		
ALMACEN		01		116		

SITUACION URBANISTICA



El solar, que está calificado por el vigente Plan General como SUELO URBANO, zona de ordenanza CA1, CASCO ANTIGUO GRADO 1, y tiene la condición de SOLAR, al disponer de encintado de aceras, y de todos los servicios urbanos.

Esta solicitud se realiza en base a lo expresado en el Plan General para esta zona de ordenanza que se transcribe:

Respecto a la parcelación. Las parcelas de uso residencial en categoría 1ª y 2ª 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 que proceda (Estudio de Detalle, PERI etc), 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.

Se ha realizado la propuesta ante el ayuntamiento, que ha informado FAVORABLEMENTE a la realización de un ESTUDIO DE DETALLE

DETERMINACIONES Y PARAMETROS URBANISTICOS VIGENTES

Ocupación de la parcela: La ocupación de la edificación al interior de las parcelas edificables se establece en función de la superficie de las mismas.

- Parcelas menores de 100 m2: 100%
- Parcelas entre 100 y 150 m2: 90%
- Parcelas entre 150 y 250 m2: 80%
- Parcelas entre 250 y 350 m2: 70%
- Parcelas mayores de 350 m2: 60%.

Independientemente de estos porcentajes de ocupación de parcela que en ningún caso podrían ser superados, el límite de la ocupación de la parcela viene definido también por el fondo máximo edificable regulado en el siguiente apartado.

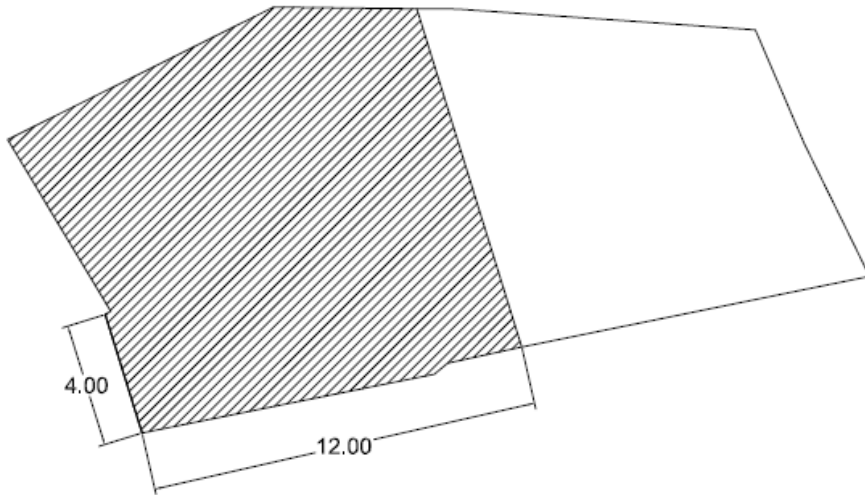
Fondo máximo edificable: Se establece un fondo máximo edificable para la edificación principal de 16 metros. La superficie ocupada por la edificación principal, dentro del área de movimiento definido anteriormente mediante el fondo máximo edificable (16 m.), no podrá superar la superficie definida en planta por un fondo edificable regular, de 12 metros, trazado en paralelo a la alineación exterior. Tan sólo las edificaciones auxiliares (ver 5.6.2) podrán superar el fondo máximo edificable establecido.

Excepcionalmente, las parcelas edificables con superficie menor de 100 m2 podrán superar este fondo máximo edificable.

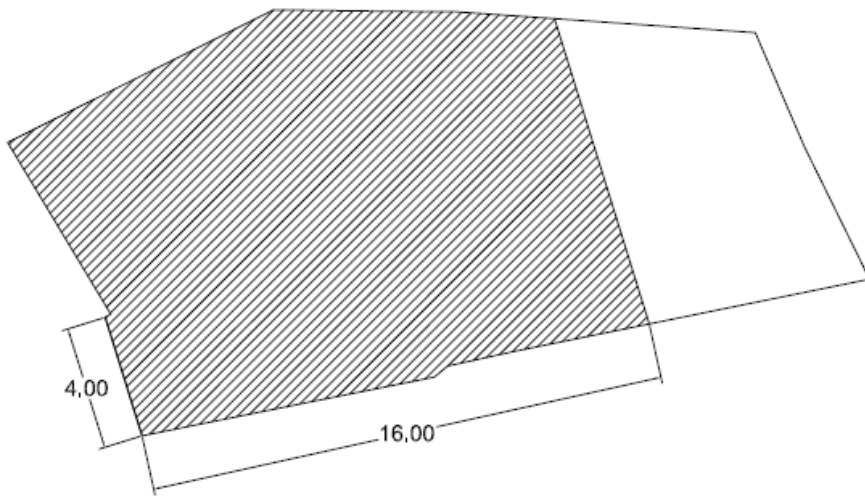
Tipo edificatorio: Edificación entre medianerías

Que aplicado a la parcela resulta:

OCUPACION MAXIMA PERMITIDA POR PLAN GENERAL
FONDO DE 12 M, 138,83 M2



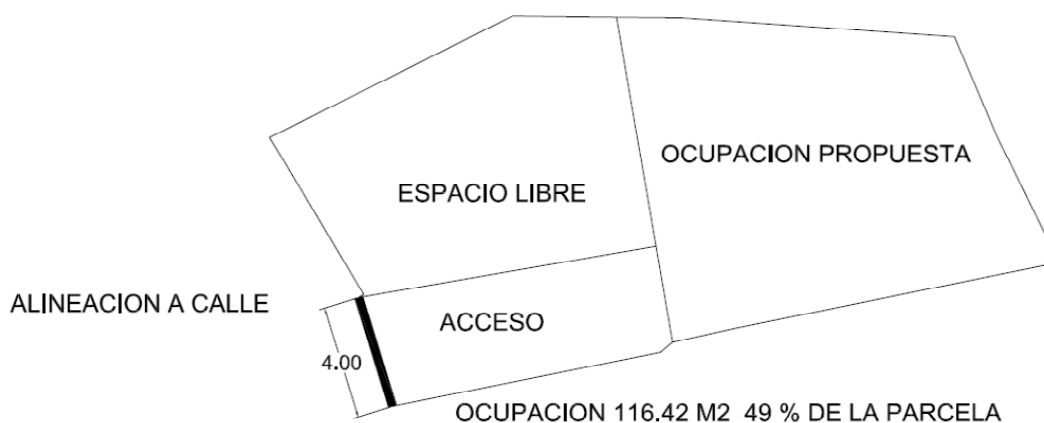
AREA DE MOVIMIENTO PERMITIDA EN PLAN GENERAL
FONDO DE 16 M.



JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN QUE LOS REGULA Y AUTORIZA

Al disponer de una dimensión de fachada muy limitada, se pretende trasladar la edificabilidad y ocupación disponible desde la alineación de fachada hasta el fondo, para poder utilizar la edificación existente.

Se pretende trasladar el área de movimiento edificable al fondo de la parcela:



LA OCUPACION PROPUESTA DE 116.42 M2 ES INFERIOR A LA MAXIMA PERMITIDA DE 138.83 M2.

CONVENIENCIA Y VIABILIDAD

La parcela cumple las condiciones exigidas por el Plan General para formular su ordenación interior mediante Estudio de Detalle, ya que:

SUPERFICIE: $237 \text{ m}^2 > 2 \times 100$ doble de parcela mínima.

ORDENACION PROPUESTA

La correspondiente a la zona de ordenanza CA-1 limitando su uso al realizar estudio de detalle a VIVIENDA UNIFAMILIAR

Cuadro comparativo parámetros urbanísticos:

PARAMETRO	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACION	138,83 M2	116,42 M2
EDIFICABILIDAD	347,05 M2	291,05 M2
ALTURA	2 PLANTAS+ BAJOCUB 7,00 M	2 PLANTAS+ BAJOCUB 7,00 M
TIPOLOGIA	ENTRE MEDIANERAS UNIFAM O PLURIFAM	ENTRE MEDIANERAS UIFAMILIAR

SE COMPRUEBAN EN EL CUADRO LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ORDENANZA, QUEDANDO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA EL RESTO DE CONDICIONES DICTADAS POR LA ORDENANZA ZONAL DE APLICACIÓN, CA1, CASCO ANTIGUO GRADO 1.

ANALISIS SECTORIAL

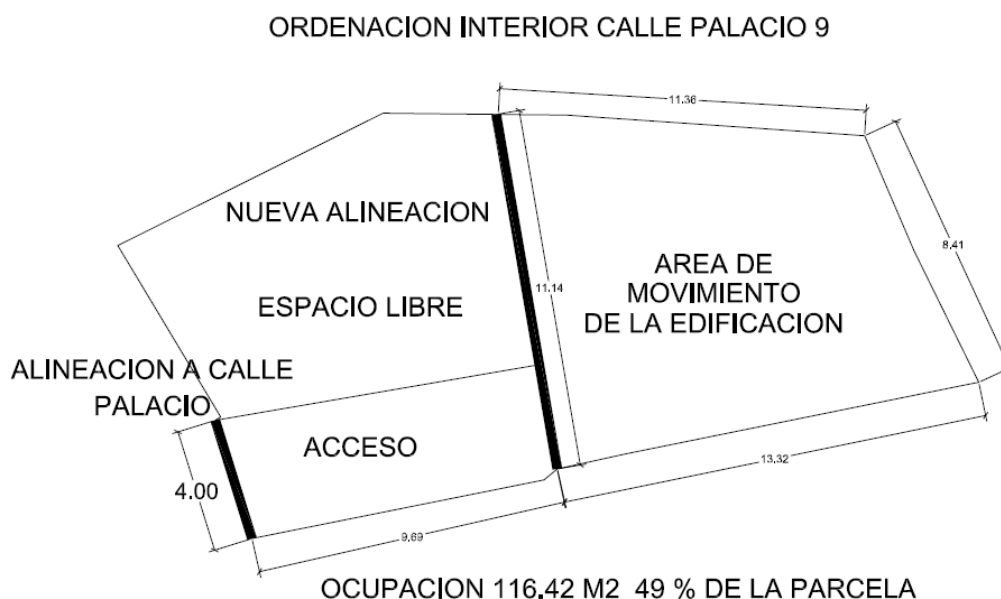
La parcela no está afectada por ninguna condición sectorial de vías pecuarias, zonas inundables, protecciones arqueológicas o patrimoniales...

MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

La regulación que propone el ESTUDIO DE DETALLE, no supone ningún impacto a la accesibilidad universal, discriminaciones por razón de orientación sexual ni de género.

PLANOS

No se modifica ninguno de los planos del Plan General, que dando la ordenación:



Valdilecha, marzo de 2026

José Luis Sánchez Pérez, arquitecto