

ESTUDIO DETALLE MANZANA M-47

c/ Letonia, nº 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ de Lituania, s/n
MECO (28880-MADRID)

pág. 1



**ESTUDIO de DETALLE de la MANZANA M-47
del PLAN PARCIAL SAU-12 "FUENTARRIBA"
del PLAN GENERAL de MECO (Madrid)**

**C/ de Letonia, nº 3, c/v al Paseo de Maastrich, c/v c/ Lituania, s/n
MECO (28.880-Madrid)**

**PROMOTORA: VCR Construcciones, s.l.
ARQUITECTO: FERMÍN ALFARO ARREGUI
Febrero de 2018**

ÍNDICE

1.- MEMORIA

- 1.1.- AGENTES INTERVINIENTES EN EL ENCARGO
- 1.2.- DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO
- 1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
 - 1.3.1.- TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA
 - 1.3.2.- USOS DEL SUELO
 - 1.3.3.- PROPIETARIOS
 - 1.3.4.- SERVIDUMBRES
 - 1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.4.- NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.6.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.7.- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

2.- ANEXOS

- 2.1.- REFERENCIA CATASTRAL PARCELA MATRIZ
- 2.2.- PLANO COORDENADAS UTM
- 2.3.- ORDENANZA 15 SAU-12
- 2.4.- CÉDULA URBANÍSTICA

3.- PLANOS

- 1.- PLANO DE SITUACIÓN
- 2.- ESTADO ACTUAL. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO y ALINEACIONES OFICIALES
- 3.- ESTADO ACTUAL. ESTADO INICIAL
- 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 5.- EJEMPLO DE ORDENACIÓN (NO VINCULANTE)

ESTUDIO DETALLE MANZANA M-47
c/ Letonia, nº 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ de Lituania, s/n
MECO (28880-MADRID)

pág. 3

1.1.- AGENTES INTERVINIENTES EN EL ENCARGO

Autor del encargo

Nombre y Apellidos

C.I.F.

Dirección postal

Representante

D.N.I.

VCR Construcciones, s.l..

B- 80976780

CC Belvalle, local 7. C/ Pinar, s/n, local B7. MECO (28880-Madrid)

Javier Carrascosa Rey

7515567H

Arquitecto

Nombre y Apellidos

N.I.F.

Datos de colegiación

Dirección postal

Fermín Alfaro Arregui

50709220Q

Colegiado nº 9.535 del C.O.A.M.

C/ Margaritas, nº 4. San Lorenzo de El Escorial (28200-Madrid)

1.2.- DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto, es la redacción del Estudio de Detalle en la parcela correspondiente a la Manzana M-47 del SAU-12 "Fuentearriba", destinada a vivienda de protección oficial, para establecer los parámetros comunes de ordenación, volumetría, ornato y usos. Evidentemente, toda el área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en el planeamiento.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Meco, así mismo conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como los artículos 67 y 68 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El alcance y finalidad de este proyecto se refiere al siguiente objetivo: fijar las alineaciones, volumetría, área de actuación y condiciones estéticas para esta manzana.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación se encuentra situada en el interior de la población, al sur de la población, estando el suelo calificado como urbano consolidado en el P.G.O.U. de Meco, P.P. SAU-12. Concretamente, se sitúa en el extremo sur de este plan parcial, en el encuentro en la c/ de Letonia, nº 3, c/v al Paseo de Maastrich, c/v a la c/ Lituania, s/n. Por el Oeste linda con una zona verde pública colindante con la Avenida de la Unión Europea.

1.3.1. Topografía y características morfológicas del suelo:

El área que delimitada la zona de actuación, cuenta con una superficie total de 2.578'34 m², con frente de fachada a las calles:

- c/ de Letonia, nº 3, con un frente de parcela de 67.30 m
- Paseo de Maastrich, con un frente de parcela de 50.00 m
- c/ de Lituania, s/n, con un frente de parcela de 33.56 m
- zona verde pública, con un frente de parcela, en curva, de 60.40 m.

Identificación	Dirección	Referencia catastral	Superficie
PARCELA M-47	C/ de Letonia, nº 3	1681503VK7818S0001XS	2.578'34 m ²

Fermín Alfaro Arregui, arquitecto
c/ Margaritas, nº 4. San Lorenzo de El Escorial (28200-Madrid)

telf.: 625.60.89.72
9535alfaro@coam.es

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO

17 ENE. 2020

PLENO

09 MAR. 2020

APROBACIÓN DEFINITIVA

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO



APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO
PLENO: 09 MAR. 2020
17 ENE. 2020
EL SECRETARIO, DE MECO

Se describen a continuación, los linderos de la parcela M-46.

Su entorno es el siguiente:

- Lindero Noroeste: c/ de Letonia, nº 3, con un frente de parcela de 67.30 m.
- Lindero Noreste: Paseo de Maastrich, con un frente de parcela de 50.00 m.
- Lindero Sureste: c/ de Lituania, s/n, con un frente de parcela de 33.56 m
- Lindero Suroeste: Zona verde pública, con un frente de parcela, en curva, de 60.40 m

La topografía del terreno es sensiblemente plana, con desniveles interiores mínimos desde el frente de parcela a la c/ Letonia, a la fachada a la c/ de Lituania.

1.3.2. Usos del Suelo:

El uso de este suelo es el marcado por el P.G.O.U. de Meco en las Normas Particulares del SAU-12. No se modifican los demás parámetros establecidos en el Plan Parcial. El uso predominante es el RESIDENCIAL COLECTIVO, para VIVIENDA MULTIFAMILIAR de Protección Pública.

Uso compatible: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.

El uso característico es el residencial, y la Ordenanza Reguladora es la Ordenanza 15. Los usos compatibles permitidos son: terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida, y aparcamiento en planta baja y sótano.

1.3.3. Propiedad:

La finca que constituye el área de este Estudio de Detalle, dentro de la zona de actuación, es la siguiente:

Identificación	Dirección	Propietario
PARCELA M-47	C/ de Letonia, nº 3, c/ a Paseo de Maastrich, c/v a c/ Lituania	VCR Construcciones, s.l.

1.3.4. Servidumbres:

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

1.3.5. Infraestructuras existentes:

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en las calles de Letonia, de Lituania y en la Avenida de Madrid y de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO (con red separativa).
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

1.4. NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, es el Plan General de Ordenación Urbana de Meco, Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba", siendo sus principales características:

CALIFICACION URBANISTICA:

Superficie:

Ocupación máxima:

Uso Característico:

Uso Compatible

Edificabilidad máxima:

Retranqueos frontal:

Retranqueo lateral y posterior:

Plantas:

Altura Máxima de alero

Altura máxima de cumbrera

Nº plazas aparcamiento:

Máxima inclinación de cubierta:

Nº máximo de viviendas:

Urbana. Ordenanza 15. Residencial Multifamiliar

2.578'34 m².

60%

Vivienda multifamiliar Protección Pública

Unifamiliar adosada, Terciario y garaje.

2.665'68 m²

S/ Ordenanza

S/ Ordenanza

2 plantas y bajo cubierta

7.5 m.

11.2 m.

1 plaza de aparcamiento en la parcela/viv

30º

21 viviendas VPP

La parcela cumple los condicionantes Urbanísticos definidos en el P.G.O.U. de Meco.

La parcela está afectada por la siguiente Legislación y Normativa urbanística a considerar:

- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 (en adelante LSM).
- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
- Texto Refundido de La Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.
- P.G.O.U. de Meco, aprobadas con fecha 7 de mayo de 2003.
- Plan Parcial del sector SAU-12 aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2005.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En el presente Estudio de Detalle no se modifican los parámetros urbanísticos definidos en el Plan Parcial, únicamente se definen los referentes al área de movimiento de la edificación, quedando el cuadro como sigue:

Estado inicial

Ordenanza de aplicación:

Superficie parcela:

Ocupación máxima:

Uso Característico:

Uso Compatible

Edificabilidad máxima:

Retranqueos frontal:

Retranqueo lateral y posterior:

Plantas:

Altura Máxima de alero

Altura máxima de cumbrera

Nº plazas aparcamiento:

Máxima inclinación de cubierta:

Ordenanza 15

2.578'34 m².

60%

Vivienda multifamiliar en bloque abierto (VPP/VPPL)

Unifamiliar adosada, Terciario y garaje.

2.665'68 m²

S/ Ordenanza

S/ Ordenanza

2 plantas y bajo cubierta

7.5 m.

11.2 m.

1 plaza de aparcamiento en la parcela/viv

30º

Nº máximo de viviendas:	16 viviendas VPP/VPPL
Estado propuesto	
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 15
Superficie parcela:	2.578,34 m ²
Ocupación máxima:	60%
Uso Característico:	Vivienda multifamiliar en bloque abierto (VPP/VPPL)
Uso Compatible	Unifamiliar adosada, Terciario y garaje.
Edificabilidad máxima:	2.665,68 m ²
Retranqueos frontal:	S/ plano de Ordenación propuesto
Retranqueo lateral y posterior:	S/ plano de ordenación propuesto
Plantas:	2 plantas y bajo cubierta
Altura Máxima de alero	7.5 m.
Altura máxima de cumbrera	11.2 m.
Nº plazas aparcamiento:	1 plaza de aparcamiento en la parcela/viv
Máxima inclinación de cubierta:	30º
Nº máximo de viviendas:	16 viviendas VPP/VPPL

1.6- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle pretende definir con precisión suficiente las alineaciones, la volumetría y otras preexistencias físicas de esta Manzana, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona, sea una implementación adecuada de las determinaciones del actual P.G.O.U. a la morfología del terreno.

Con el mismo, se realiza el estudio de la integración de la futura construcción en el entorno urbano y con las restantes edificaciones colindantes. Se trata, por tanto, de definir la ocupación y las posibilidades de aprovechamiento del solar propuesto, atendiendo a las normas de aplicación.

Se pretende, en todo caso, no limitar las posibilidades edificatorias de la manzana, intentando adoptar una solución con las menores limitaciones posibles.

1.7- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

El estado propuesto no altera los parámetros definidos en el Plan Parcial, y se resume en:

- Alineación a los frentes de parcela, con un fondo edificable máximo de 15 m, pero donde se podrán abrir pasos de acceso al interior de la parcela. Se permiten vuelos de 0.50 m máximo.
- Al ser edificación en bloque abierto, no se obliga a la ocupación total del frente de parcela
- Los parámetros de usos, altura, edificabilidad, etc, no reflejados en este resumen se mantienen según lo establecido en la Ordenanza 15 del Plan Parcial.
- Los materiales de fachada a emplear intentarán mantener una estética semejante a las edificaciones del entorno, siempre bajo asesoramiento del técnico municipal.

De los datos obtenidos de la Normativa Urbanística del PGOU de Meco, así como de la aplicación de la LSM, y de la legislación en vigor relativa a los Reglamentos de la Ley del Suelo, se ha definido el presente Estudio de Detalle, cuyos parámetros fundamentales antes y después de este instrumento han sido definidos tanto en esta memoria como en los planos que la acompañan.

Con los anteriores datos y consideraciones queda perfectamente definida la actuación que se pretende realizar con el presente **ESTUDIO de DETALLE de la MANZANA M-47 del PLAN PARCIAL SAU-12 "FUENTEARRIBA" del PGOU de MECO**, sita en la c/ de Letonia, nº 3, c/v Al Paseo de Maastrich, c/v a la c/ de Lituania, s/n, dentro del término municipal de MECO (28.880-Madrid), estando complementado, en cuanto a dimensiones y secciones, en la documentación gráfica del Proyecto.

Meco, a 23 de febrero de 2018.

El arquitecto,



Fermín Alfaro Arregui, colegiado nº 9535 del COAM.



ESTUDIO DETALLE MANZANA M-47

c/ Letonia, nº 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ de Lituania, s/n
MECO (28880-MADRID)

pág. 8



2-ANEXOS

ESTUDIO DETALLE MANZANA M-47
c/ Letonia, nº 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ de Lituania, s/n
MECO (28880-MADRID)

pág. 9

2.1.- REFERENCIA CATASTRAL PARCELA MATRIZ

APPROBACION INICIAL
APPROBACION DEFINITIVA
09 MAR. 2020
17 ENE. 2020

EL SECRETARIO
EL SECRETARIO

PARCELA CATASTRAL

SITUACION
CL LETONIA 3
MECO (MADRID)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
2.552

SUPERFICIE TOTAL PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACION
CL LETONIA 3 Suelo

28880 MECO (MADRID)

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACION
100.000000

AÑO CONSTRUCCION
-

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
-

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1681503VK7818S0001XS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 23 de Febrero de 2018

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

471.000 Límite de Manzana

471.500 Límite de Parcela

471.500 Límite de Posiciones

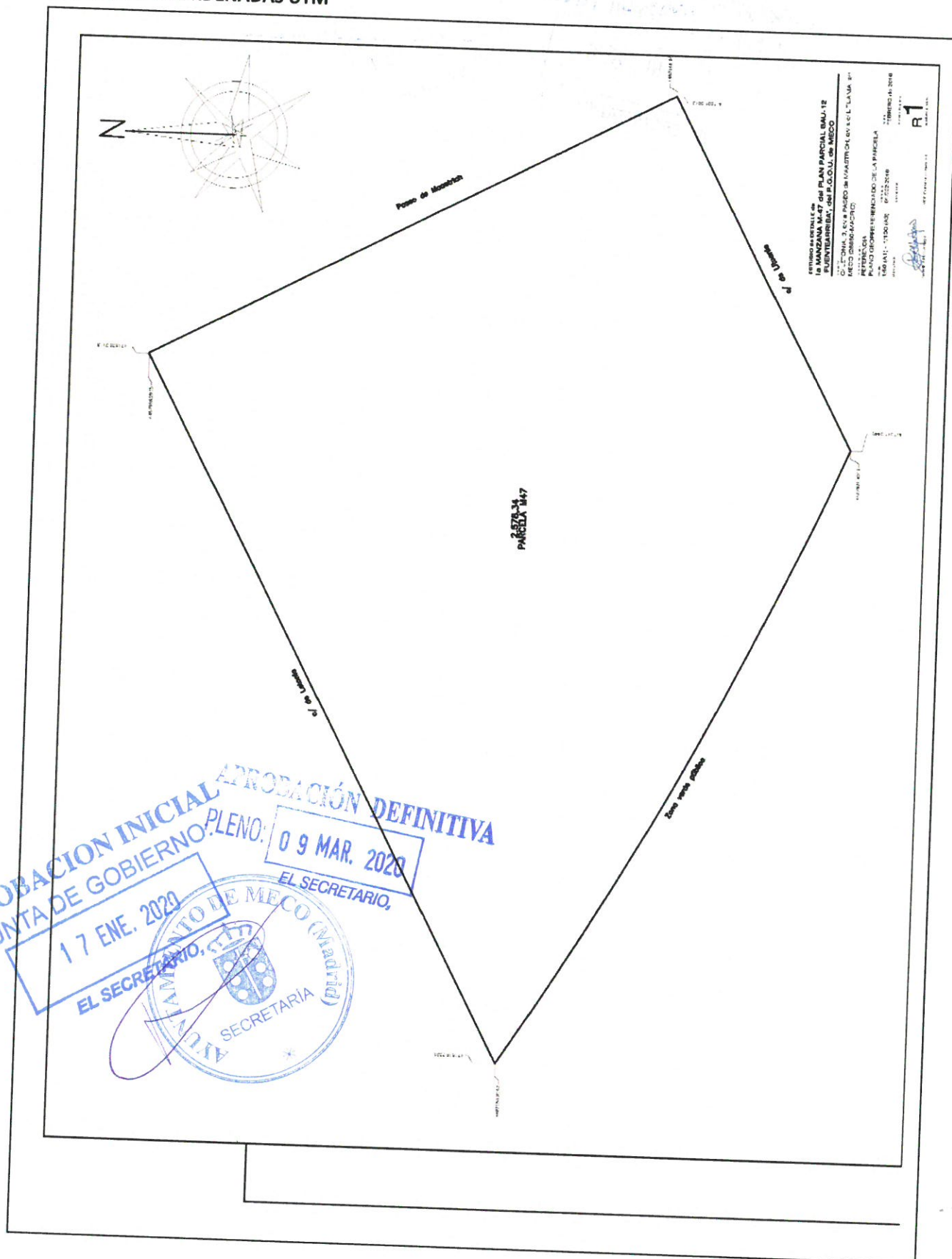
471.500 Modificado y actualizado

471.500 Límite zona verde

471.500 Micrografía

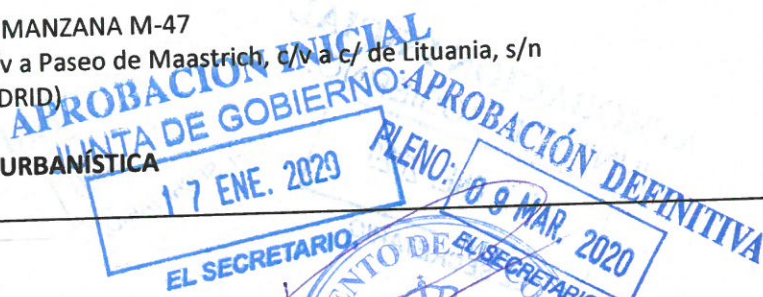
pág. 10

2.2.- PLANO COORDENADAS UTM



telf.: 625.60.89.72
9535alfaro@coam.es

2.3- NORMATIVA URBANÍSTICA



Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Condiciones de posición.

El índice de ocupación será del 40%.

Condiciones de uso.

Se autorizan los usos educativo, cultural, servicios, etc.

Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones se realizarán con materiales acordes con el medio y zona donde se encuentre situada.

Otras condiciones.

Condiciones de higiene y seguridad.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación.

Norma Particular del SAU- 12

Norma Particular 16. Unifamiliar Intensiva y Extensiva

Ámbito y usos

Pertenecen a esta norma particular las áreas a el asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación.

Su uso característico es residencial.

Grados

Grado A: Extensiva.

Grado B: Intensiva.

Tipologías edificatorias

Grado A: Aisladas y pareadas.

Grado B: Pareadas y adosadas.

Condiciones de parcela

Toda la parcela edificable, no admitirá superficies menores de:

- + Grado A: 500 m²
- + Grado B: 300 m².

El frente de parcela mínimo será igual o superior a:

- + Grado A: 15,00 m
- + Grado B: 10,00 m.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diametro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Handwritten signature or initials.

APROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO
17 ENE. 2020
EL SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA
09 MAR. 2020
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO



En el caso de edificaciones adosadas (grado B), deberá formularse proyecto de parcelación conteniendo, si fuese necesario, la división de la actuación en fases, justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultaría de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

Se permite la construcción de edificaciones adosadas (grado B) con un 30% de la superficie mancomunada para espacios ajardinados comunes, siendo la suma de las superficies individuales y mancomunadas mayor o igual a la suma resultante de imputar 300 m² por vivienda.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueros.

La fachada mantendrá una separación respecto a la alineación ext. Igual o superior a:

- Grado A: 5,00 m.
- Grado B: 3,00 m

En caso de no existir adosamiento, la edificación deberá guardar una separación mínima entre sus planos de fachada y linderos de:

- Grado A: 3,00 m.
- Grado B: 3,00 m.

El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo piscinas privadas que mantendrán un retranqueo mínimo de 1 m.

Coefficiente de edificabilidad

- Grado A: 0,56 m²/m²
- Grado B: 0,80 m²/m²

El aparcamiento en superficie podrá cubrirse con estructura ligera sin cerramientos.

Ocupación

- Grado A: 45%
- Grado B: 50%

El aparcamiento en superficie podrá cubrirse con estructura ligera sin cerramientos.

Altura de la edificación

- Grado A:
 - La altura máxima de la edificación en plantas será de una planta y bajo cubierta, y la altura de 4,50 m a alero, 7,00 m a cumbrera.
- Grado B:
 - La altura máxima de la edificación en plantas será de dos plantas y bajo cubierta, y la altura de 7,00 m a alero, 9,50 m a cumbrera.

Para todos los grados:

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.



La rasante se medirá en el punto medio del frontal y la cota de planta baja se podrá situar desde la cota 0,00 hasta la cota 1,20 m.

Máxima inclinación de cubierta 30°.

Condiciones de uso

Uso característico: residencial en categoría 1ª.

Usos compatibles:

- Terciario-comercial.
- Terciario-oficinas.
- Garaje-aparcamiento: será obligatorio el establecer una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, o por cada 100 m² construidos. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales.

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fábrica maciza y se contemplarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidos las alambreras y mallas de simple torsión.
- En el Grado B no se podrán realizar construcciones adosadas de más de 8 unidades.

Norma Particular 9. Terciario Comercial

Ámbitos y usos

Pertenece a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de Zonificación, de titularidad pública y privada.

Su uso característico es comercial.

Grados

No se establecen grados diferenciales.

Terciario-Comercial.

Tipologías edificatorias

Aisladas.



Condiciones de parcela.

Toda la parcela edificable, no admitirá superficies menores de: 1.500 m².

El frente de parcela mínimo será igual o superior a: 20,00 m.

La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

La fachada mantendrá una separación respecto a todos los linderos igual o superior a: 4,00 m.

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Coefficiente de edificabilidad.

1,15 m²/m².

Ocupación

60%.

Altura de la edificación.

2 plantas.

7 m a cornisa y 10 m a cumbre.

Se permite una planta bajo rasante y no se podrán ocupar con planta sotano los espacios con retranqueo obligado.

Condiciones de uso.

Uso característico: terciario-comercial en categorías 1ª, 2ª y 3ª y clase Centros de Reunión en categoría 11ª.

Usos compatibles:

- Terciario-comercial clase comercio en categoría 1ª y 2ª en clase Centros de Reunión en todas sus categorías 11ª.
- Dotacional clase deportivo en categoría 16ª.
- Terciario oficinas en clase oficinas en categoría 2ª.
- Industrial clase garajes y aparcamiento en categoría 11ª.
- Espacios libres y zonas verdes clase jardines y juego de niños en categoría 1ª y 2ª.

Uso aparcamiento: se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

Usos prohibidos: los restantes.

**Condiciones estéticas y ambientales.**

Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

Las cubiertas se resolverán con faldones inclinados obligatoriamente con pendiente máxima de 30º sexagesimales.

Los materiales serán de colocación terriza, quedando prohibido el uso de placas metálicas, fibrocementos o similares.

Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fabrica maciza y se completarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidas las alambresas y mallas de simple torsión.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales de Edificación en condiciones de higiene y seguridad.

Norma Particular 11. Dotacional**Ámbito y usos**

Pertenecen a esta norma particular las áreas asignadas como tal, en el plano O-1 de Zonificación como centros culturales-docentes, equipamientos deportivos y equipamiento social. "IS PUBLICO" de cesión.

Su uso característico es dotacional.

Grados

Grado 1	Grado 2	Grado 3
Equipamientos culturales y docentes	Servicios de interés público deportivo	Servicios de interés público social

En el cono de influencia de la iglesia de Meco sólo se podrán realizar edificaciones en la Zona B que no entorpezcan dichas vistas y las fomenta, debiéndose realizar la edificación principal fuera del cono, en la Zona A.

Zona A: edificable

Zona B: Se podrá edificar condicionado a que la solución que se plantee integre en su propuesta el cono de protección visual de la iglesia, para lo cual se podrá alterar el terreno.

Tipologías edificatorias

Aisladas.

Condiciones de parcela

La parcela mínima será la asignada en el presente Plan Parcial, en los cuadros de asignación de superficie y el Plano O-1 de zonificación, considerándose a todos los efectos tales como superficie mínima e indivisible.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos

Del plano de fachada a todos los linderos, igual o superior a:

- Fachada: 4,00 m.
- Linderos: 3,00 m.



Coefficiente de edificabilidad: 1 m²/m².

Ocupación.

Para todos los grados: libre, dentro de los parametros de edificabilidad.

Altura de la edificación

La edificabilidad no rebasará una altura de dos plantas, ni una altura a cornisa de 7,00 m y la altura máxima a cumbre será de 10,00 m.

Condiciones de uso

Grado 1:

- Uso característico: dotacional.
 - Clase: educación.
 - Categoría: en todas sus categorías.
- Usos complementarios:
 - Residencial, una vivienda de 125 m² de superficie edificada máxima, adscrita a la guarda y cust. de las instalaciones
 - Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- Usos prohibidos: todos los demás.

Grado 2:

- Uso característico: dotacional.
 - Clase: deportivo.
 - Categoría: en todas sus categorías.
- Usos complementarios:
 - Usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones.
 - Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- Usos prohibidos: todos los demás.

Grado 3:

- Uso característico: dotacional.
 - Clase: asistencial, sanitario, servicio público.
 - Categoría: en todas sus categorías.

APPROBACIÓN INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO PLENO
17 ENE. 2020
EL SECRETARIO

APPROBACIÓN DEFINITIVA
09 MAR. 2020
EL SECRETARIO



- Usos complementarios:

- + Usos correspondientes a la administración, mantenimiento y servicio de las instalaciones.
- + Uso aparcamiento: se deberá dotar con al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- Usos prohibidos: todos los demás.

Condiciones estéticas y ambientales

- El diseño y tratamientos de fachada es libre en el ámbito de la norma particular, realizándose con materiales acordes con el medio.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y/o ventilación en los muros medianeros colindando a parcelas privadas, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Los cerramientos a la alineación oficial y espacios públicos, serán zócalos de 0,80 a 1,20 m de altura con fábrica maciza y se completarán con reja o celosía hasta un máximo de 2,40 m totales, quedan prohibidos las alambreras y mallas de simple torsión.
- Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, construcciones de jardinería o invernaderos, en las condiciones dadas en las Condiciones Generales de Uso, o aparcamiento en superficie.
- No podrán instalarse locales que alberguen actividades de uso no permitido en plantas sótano o semisótano, salvo que estén vinculados a un local de planta baja, tengan una superficie de contacto con dicha planta baja de al menos 10 m², y permitan una fácil evacuación en caso de incendio.
- Los edificios o locales destinados a almacenaje, cumplirán las condiciones establecidas para el uso industrial.
- Todos los locales y edificios cumplirán las determinaciones de la NBE-CPI-96.
- Los locales y edificios destinados a Salas de Reuniones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid 17/1996, de 7 de Julio de 1997, y en la NBE-CPI-98.
- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos al menos a tres metros de distancia de sus fachadas exteriores. Si existen elementos contruidos bajo rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando la sobrecarga del vehículo de extinción.

Norma Particular 15. Bloque Abierto

Ámbito y usos

Pertenecen a esta norma particular las áreas a él asignadas como tal, en el plano O-1 de zonificación.

Su uso característico es residencial en vivienda libre.

Uso compatible terciario-comercial, terciario-oficina y vivienda protegida.



Grados

El uso no contempla grados diferenciados.

Tipologías edificatorias

La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada previo Estudio de Detalle.

Condiciones de parcela

En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 175 m² y longitud mínima de frente de fachada 6,00 m². Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m., al menos el 70% de las mismas deberá ser privativa.

Posición del edificio en la parcela. Retranqueos.

Se permitirá la alineación a calle.

Se presentará Estudio de Detalle para la determinación de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Coefficiente de edificabilidad: 1,01 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Ocupación: 60%.

Altura de la edificación

- La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja más primera y bajo cubierta), y la altura de cornisa 7,50 m. Máxima altura a cumbrera 11,20 m.
- Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.
- Máxima inclinación de cubierta 30%.

Condiciones de uso

Uso característico: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Usos compatibles:

- Aparcamiento en superficie en viario local privado.
- Terciario comercial en plantas bajas de los edificios con una superficie máxima de 500 m² por local.
- Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción. Dicho aparcamiento podrá situarse en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada.
- Terciario comercial: 5% mínimo. Ed. 4.991,05 m²c.
- Terciario oficinas: 5% mínimo. Ed. 12.657,00 m²c.
- Dotacional.



- Espacios libres y zonas verdes.
- Red viaria.
- Todas las actividades que se permiten como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar la compatibilidad y no molestia para el mismo de forma previa a su implantación.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas y ambientales

- El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la norma particular.
- No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m.
- Máxima inclinación de cubierta 30°.

Otras condiciones

El número máximo de viviendas de la norma particular: 1.014, de éstas se destinarán 153 a vivienda de protección pública, 204 a VPAOC y 657 a vivienda libre. Conforme al Proyecto de Reparcelación Modificado.

En el Proyecto de Compensación se establecerán las parcelas de esta ordenanza que tendrán que recoger los usos compatibles de terciario-comercial y terciario-oficina, así como las parcelas que se destinarán a vivienda protegida.

Normas Particulares del SAU-13

Norma Particular 1. Industrial

Ámbito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos así definidos en el plano de calificación.

El uso característico es el industrial, localizado en parcelas grandes, medianas y pequeñas, y es aquel que corresponde a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios, según las precisiones que se expresan en las Normas Subsidiarias de Mecó.

A los efectos de aplicación de la presente norma particular, se definen tres grados:

Grado 1. Uso industrial con tolerancia de oficinas complementarias o dicho uso industrial en parcela pequeña (IP).

Grado 2. Uso industrial con un alto componente de almacenamiento, en parcela de tamaño medio adecuada para instalaciones de distribución y logística (IM).

Grado 3. Uso industrial con un alto componente de almacenamiento, en parcela de gran tamaño adecuada para instalaciones de distribución y logística (IG).

2.4.- CÉDULA URBANÍSTICA

APROBACION INICIAL
PLENO
SECRETARIO
17 ENE 2020
29 MAR 2020

CÉDULA URBANÍSTICA

SAU-12 "Fuentearriba" Meco (MADRID)

PARCELA
M-47

DE PARCELA

M47
Sup.: 2.578,34 m²

50
33,56
67,3
60,40

PLANO DE LOCALIZACIÓN

2.578,34 m²
VPP: 2.665,68 m²
21-VPP
ORD 15
Residencial
Privada

TIPOLOGÍAS:
RETRANQUEO A CALLE:
RETRANQUEO A LINDEROS:
OCUPACIÓN MÁXIMA:
Nº PLANTAS:
ALTURA MÁXIMA:

Multif. Abierta Bloque
Unifamiliar Adosada
S/Ordenanza
S/Ordenanza
60%
2 sobre rasante
cornisa 7.50 m
cubrera 11.20 m

FECHA APROB. DEF MODIFICACION PLAN PARCIAL: 25/10/2005

ESTUDIO DETALLE MANZANA M-47

c/ Letonia, nº 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ de Lituania, s/n
MECO (28880-MADRID)

pág. 21



3.- PLANOS

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:
17 ENE 2020

EL SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA
PLENO: 09 MAR. 2020
EL SECRETARIO

EL SECRETARIO, MAR. 2020

ESTUDIO de DETALLE de la
PARCELA M-47 del SAU-12 "FUENTEARRIBA" del PGOU
de MECO

estación
C/ LETONIA, 3, c/v a Paseo de Maastrich, c/v a c/ LITUANIA, s/n
MECO (28880-MADRID)

número del plano	PLANO de SITUACIÓN

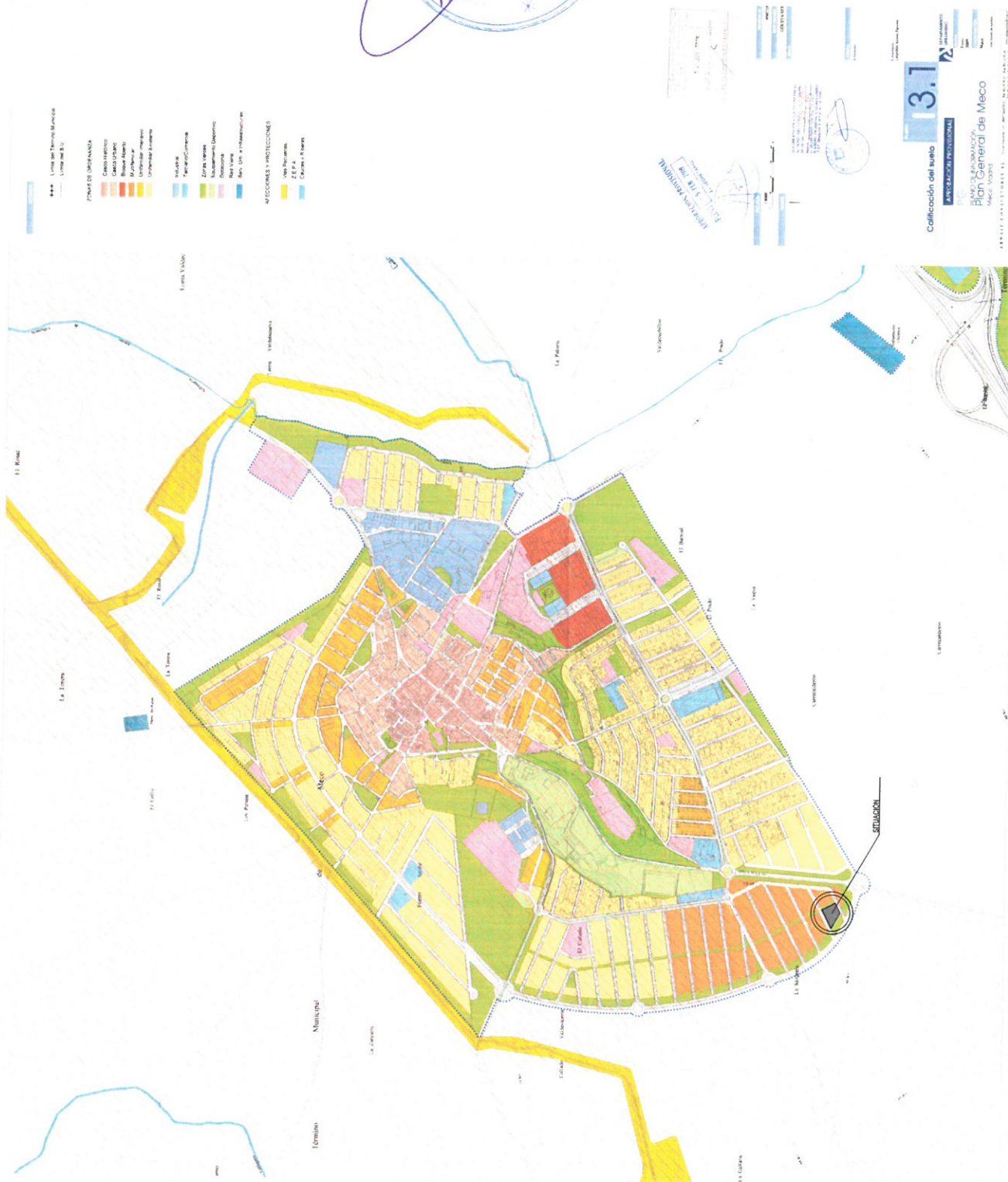
escala
1/100 (A1) - 1/200 (A3)
el arquitecto

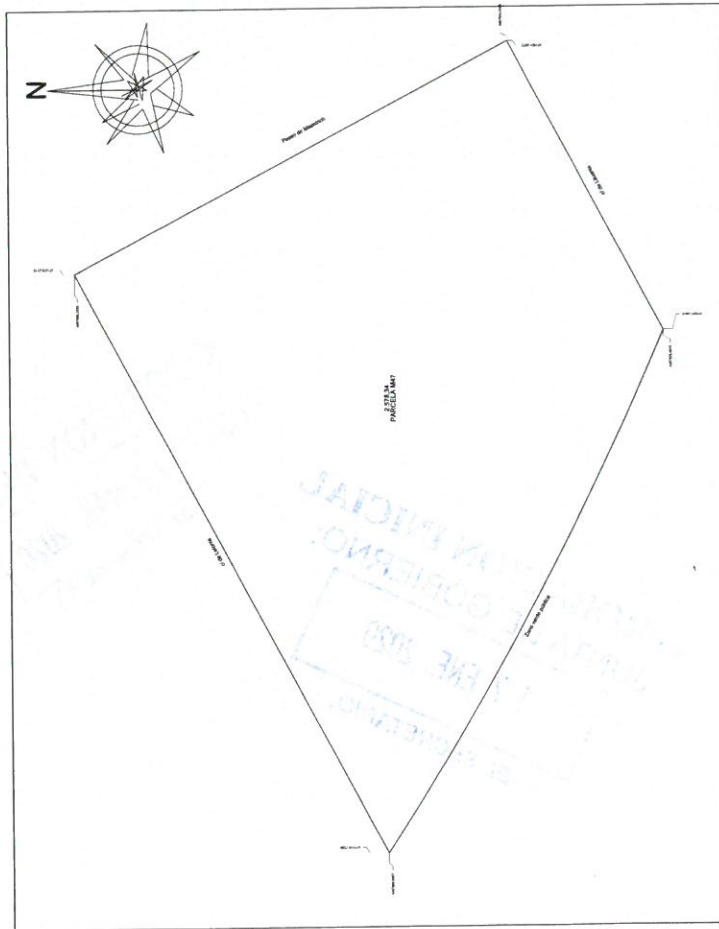
FEBRERO de 2018


Fermín Alfaro Arregui

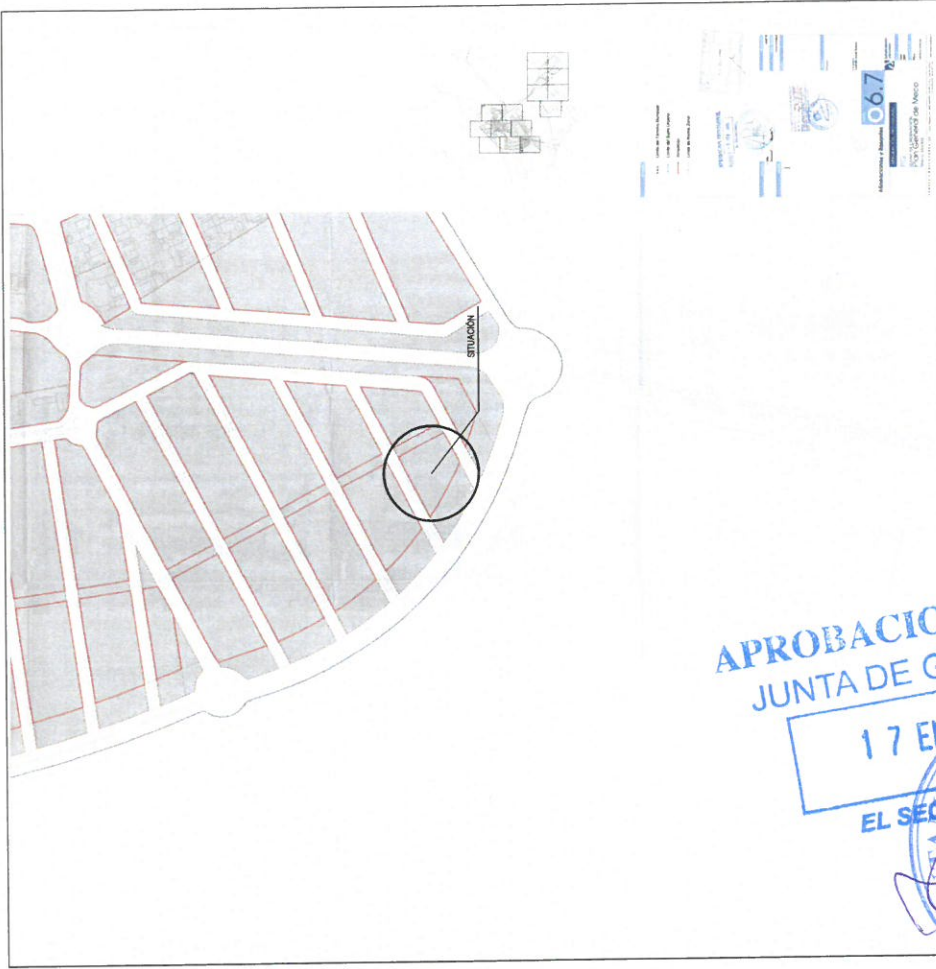
T

substitute al piano





PLANTA GEORREFERENCIADA



APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:

17 ENE 2020

EL SECRETARIO

PLANO DE ALINEACIONES OFICIALES

SECRETARIA

APROBACION DEFINITIVA
PLENO: 09 MAR. 2020
EL SECRETARIO

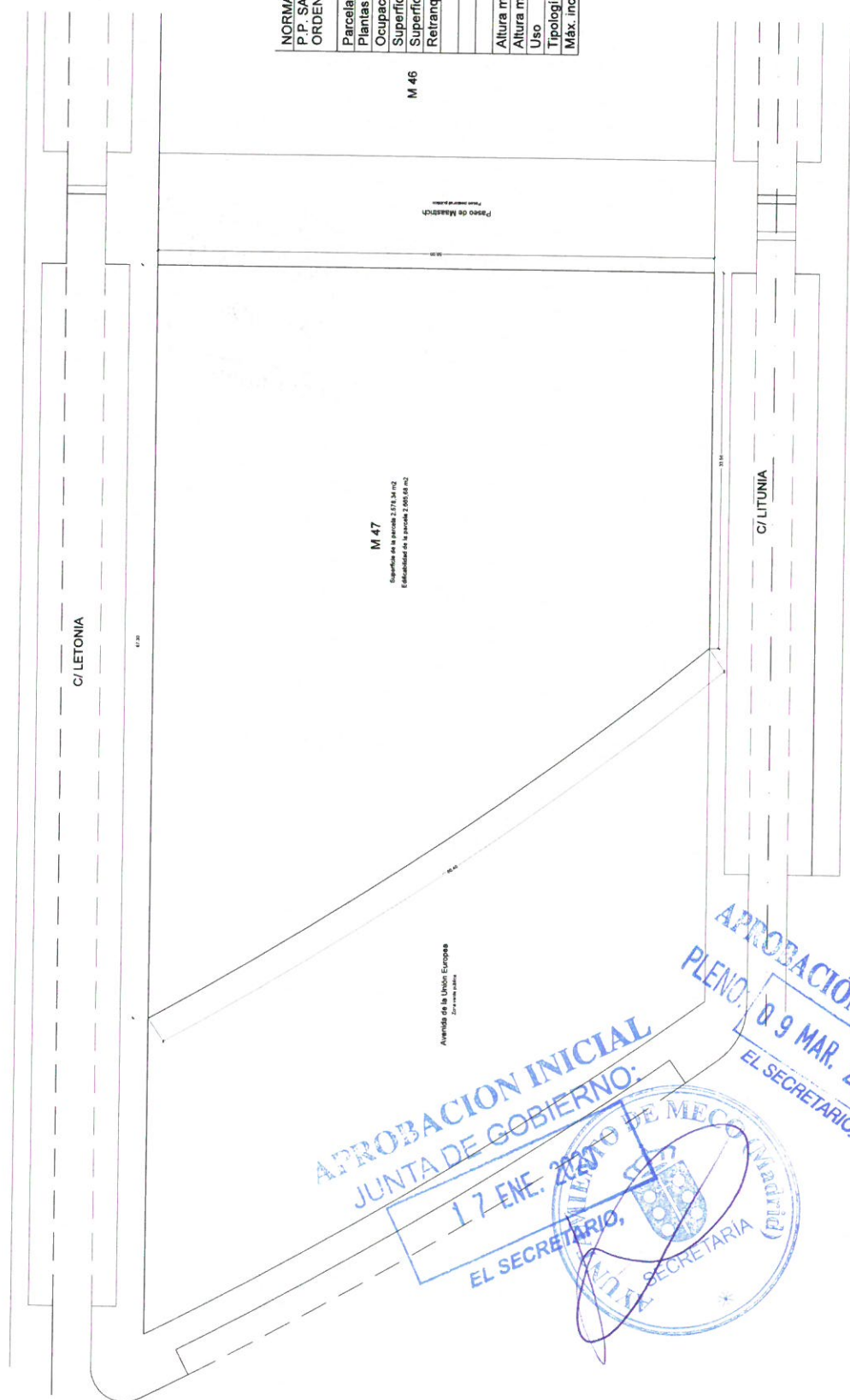
ESTUDIO de DETALLE de la
PARCELA M-47 del SAU-12 "FUENTEARriba" del PGOU
de MECO

Ubicación:
C/LETONIA, 3, c/v a Paseo de Maastich, c/v a c/ LITUANIA, sin
MECO (28880-MADRID)

Nombre del plano:
PLANO TOPOGRAFICO y de ALINEACIONES OFICIALES

Fecha:
17/00 (A1) - 1/200 (A3)
FEBRERO de 2018
Elaborado por:
VCR Construcciones, S.L.

Elaborado por:
Fuentes Alvaro Ariza
2



NORMATIVA URBANÍSTICA
P.P. SAU-12 "FUENTARRIBA". MANZANA M47
ORDENANZA

Parcelación	En Normativa
Plantas	2.578,34 m ²
Ocupación máxima	2+ bajo cubierta
Superficie construida máxima	60%
Superficie computable	2.665,68 m ² (1.04 m ² /m ²)
Retranqueos	2.665,68 m ² (1.04 m ² /m ²)
	S/ Ordenanza
Altura máxima alero	7.50 m
Altura máxima cumbre	11.20 m
Uso	Residencial VPP
Tipología	Multifamiliar, unifamiliar
Máx. inclinación cubierta	30°

ESTUDIO de DETALLE de la
PARCELA M-47 del SAU-12 "FUENTARRIBA" del PQUU
de MECO

PROYECTO:
 C/ LETONIA, 3, CIV a Paseo de Maastricht, CIV a C/ LITUNIA, SIN
 MECO (28880-MADRID)
 PROYECTO DE:
 ESTADO INICIAL PARCELA

FECHA:
 1/200 (A1) - 1/400 (A3) 01/04/2018
 de: FEBRERO de 2018
 el: PROYECTO

[Firma]
 Ferrn Alfaro Arriaga
 VCR Construcciones, S.L.

3
 SUSTITUTO de PLANO

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:
17 ENE. 2020
EL SECRETARIO,

APROBACION DEFINITIVA
PLENO:
8 9 MAR. 2020
EL SECRETARIO,





APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:
17 ENE. 2020
EL SECRETARIO,
SECRETARIA

APROBACION DEFINITIVA
PLENO: 09 MAR. 2020
EL SECRETARIO,
SECRETARIA

M 46

Paseo de Maastrieh

M 47

Superficie de la parcela 2.578,34 m²
Edificabilidad de la parcela 2.665,68 m²

AREA DE EDIFICACION

ALTURAS
II+BC

FONDO MAXIMO 15 METROS

FONDO MAXIMO 15 METROS

ALTURAS
II+BC

AREA DE EDIFICACION

ALTURAS
II+BC

2 PLANTAS + BAJO CUBIERTA
7,5 M HASTA ALERO
PENDIENTE CUBIERTA 30%
FONDO MAXIMO EDIFICABLE 15,00 M

ALINEACION EXTERIOR VOLUNTARIA

ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA

C/ LITUNIA

C/ LETONIA

ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA

Avenida de la Union Europea
Por competencias

PLANTA del SOLAR

NORMATIVA URBANISTICA
P.P. SAU-12 "FUENTEARRIBA" MANZANA M47

ORDENANZA		En Normativa	En Propuesta
Parcelación		2.578,34 m ²	2.578,34 m ²
Plantas		2+ bajo cubierta	2+ bajo cubierta
Ocupación máxima		60%	60%
Superficie construida máxima		2.665,68 m ² (1,04 m ² /m ²)	2.665,68 m ²
Superficie computable			2.665,68 m ²
Retranqueos			
frontal		s/ ordenanza	Alineado a fachada
lateral		s/ ordenanza	0,00 y 3,00 m
posterior		-	-
Altura máxima alero		7,50 m	7,50 m
Altura máxima cumbre		11,20 m	11,20 m
Uso		Residencial (VPP/VPL)	Residencial (VPP/VPL)
Tipología		Multifamiliar, unifamiliar	Multifamiliar
Máx. inclinación cubierta		30°	30°

LEYENDA

- RETANQUEO OBLIGATORIO
- ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA
- FONDO MAXIMO DE EDIFICACION
- USO VIVIENDA Y COMPATIBLE

En las alineaciones se podrán abrir pasos de anchura mínima de 4 m.

ESTUDIO de DETALLE de la
PARCELA M-47 del SAU-12 "FUENTEARRIBA" del PGOU
de MECO

autor: C/ LETONIA, 3, c/v a Paseo de Maastrieh, c/v a c/ LITUNIA, s/n
MECO (28880-MADRID)

ordenación PROPUESTA

escala: 1/200 (A1) - 1/400 (A3)
referencia: 01/004/2018
al proyecto: la propiedad

FECHA: FEBRERO de 2018
numero de plano: 4
autor: Ferrn Alfaro Antequi
VOR Consultores, s.l.



APROBACION INICIAL-PLENO: 17 ENE. 2020
JUNTA DE GOBIERNO:
EL SECRETARIO

APROBACIÓN DEFINITIVA: 09 MAR. 2020
EL SECRETARIO



ESTUDIO de DETALLE de la
PARCELA M-47 del SAU-12 "FUENTEARriba" del PGOU
de MECO

ubicación:
C/ LETONIA, 3, c/v a Paseo de Maastich, c/v a c/ LITUANIA, s/n
MECO (28880-MADRID)

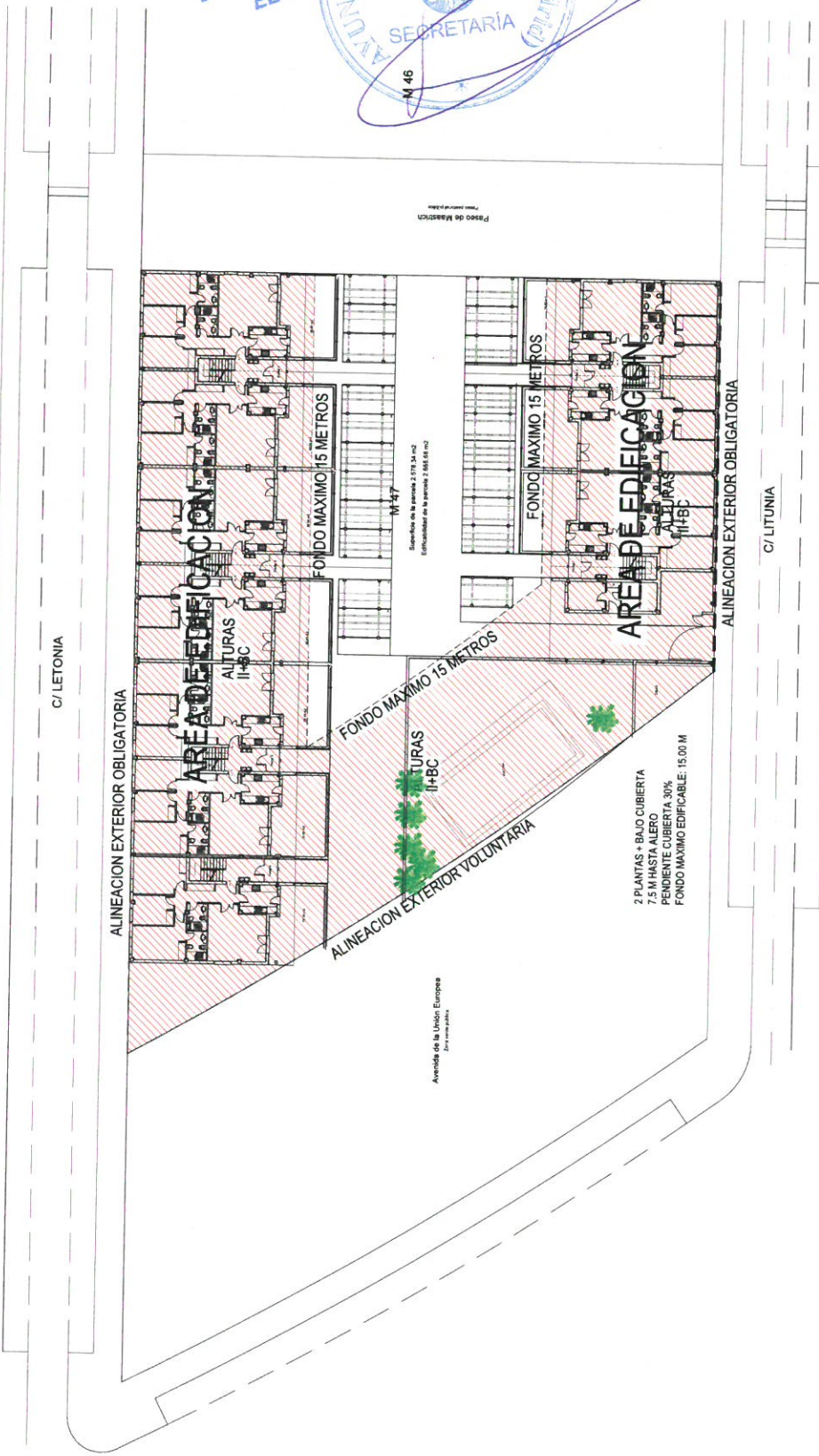
referencia:
EJEMPLO de ORDENACIÓN (no vinculante)

fecha:
1/200 (A1) - 1/400 (A3)
en proyecto

fecha:
FEBRERO de 2018
número de plano

autor:
F. V. Contreras, S.L.

5
sustituye al plano



PLANTA del SOLAR

NORMATIVA URBANISTICA
P.P. SAU-12 "FUENTEARriba" MANZANA M47
ORDENANZA

	En Normativa	En Propuesta
Parcelación	2.578,34 m ²	2.578,34 m ²
Plantas	2+ bajo cubierta	2+ bajo cubierta
Ocupación máxima	60%	60%
Superficie construida máxima	2.665,68 m ² (1,04 m ² /m ²)	2.665,68 m ²
Retranqueos	s/ ordenanza	Alineado a fachada
frontal	s/ ordenanza	0,00 y 3,00 m
lateral	-	-
posterior	-	-
Altura máxima alero	7,50 m	7,50 m
Altura máxima cumbre	11,20 m	11,20 m
Uso	Residencial (VPP/VPL)	Residencial (VPP/VPL)
Tipología	Multifamiliar, unifamiliar	Multifamiliar
Máx. inclinación cubierta	30°	30°

LEYENDA

RETRANQUEO OBLIGATORIO
ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA
FONDO MAXIMO DE EDIFICACION
USO VIVIENDA Y COMPATIBLE

En las alineaciones se podrán abrir pasos de anchura mínima de 4 m.