

"SECRETARIA"

■ **MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE** ■

■ **MANZANA 41** ■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID



REGISTRO DE ENTRADA
AYUNTAMIENTO DE MECO

Número 6183 Año: 2014
Fecha: 03 11 2014 Hora: 12:37

MEMORIA

INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

ANEJOS A MEMORIA

ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

PLANOS



Promotor: AVANCE URBANO, S.L.
Arquitecto: MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Fecha: OCTUBRE 2014

MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=ES, serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Fecha: 2014.10.29 23:14:21
+01'00'

ÍNDICE MEMORIA

1. MEMORIA GENERAL. INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO D DETALLE.....	3
1.2. AUTORES DEL ENCARGO Y DEL PROYECTO	4
1.3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS	5
1.4. CONTENIDO, FUNCIONES Y LÍMITES DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA DE APLICACIÓN	6
1.6. ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
1.6.1. Justificación y descripción.....	8
1.6.2. Condiciones de la edificación	10

2. ANEJOS A MEMORIA

- 2.1. ANEJO 1. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
2.2. ANEJO 2. ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO.

3. PLANOS

01	Situación y Emplazamiento. Normativa de Aplicación	Escala: 1/5000
02	Normativa de Aplicación. Clasificación del Suelo. Calificación del Suelo	Escala: 1/2000
03	Manzana 41. Parcelación actual. Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
03.1	Manzana 41. Parcelación actual. Área de movimiento y Volumen de la edificación.	Escala: 1/500
04	Manzana 41. Parcelación propuesta. Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
05	Manzana 41. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Sobre Rasante	Escala: 1/500
06	Manzana 41. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Bajo Rasante	Escala: 1/500
07	Manzana 41. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación.	Escala: 1/500



1. MEMORIA GENERAL. INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente Modificado de Estudio de Detalle contempla la modificación del Estudio de Detalle de la Manzana 41 del Plan Parcial del SAU-12 de Meco (Madrid), realizado por D. Miguel Sevilla Roca, colegiado nº 12.313 del COAM, por encargo de GESTESA DESARROLLOS URBANOS, S.L., aprobado definitivamente en pleno celebrado el 28 de febrero de 2008.

Esta modificación se fundamenta principalmente en:

1. Es intención por parte de Avance Urbano, S.L., propietario de la Parcela M41.A, modificar el Estudio de Detalle vigente con el objeto de modificar las alineaciones a calle y el área de movimiento de la edificación en las parcelas actualmente sin edificar (M41.A, M41.B1 y M41.B2).
2. También es intención por parte de Avance Urbano, S.L., el desarrollar con posterioridad un Proyecto de Parcelación de la parcela de su propiedad M41.A, para desarrollar 12 viviendas libres (VL) adosadas en parcelas de parcela mínima de 175,00 m² y 2 viviendas libres (VL) multifamiliares mas la edificabilidad Comercial (TERC-COMERCIAL), además de una parcela para las Viviendas de Protección (VPP) tal y como contempla la Ordenanza 15. Bloque Abierto del Plan Parcial del SAU-12 e incorporada al Plan General de Meco de 24 de septiembre de 2009.
3. Por las dimensiones de las Parcela M41.B1 y M41.B2, sobre ellas únicamente de pueden desarrollar viviendas unifamiliares adosados a sus linderos laterales.
4. Las Parcelas M41.C1 y M41.C2 se encuentran ya edificadas y no se ven afectadas por la presente Modificación del Estudio de Detalle.
5. Parece lógico pensar que si en las parcelas M41.B1 y M41.B2 sólo se pueden hacer unifamiliares, y si en la parcela M41.A es intención hacer unifamiliares, se modifique el Estudio de Detalle en lo referente al Área de Movimiento de la Edificación y a la definición de los Volúmenes Edificatorios para hacerlos compatibles con éste tipo de edificación y no con el Bloque Abierto. De esta manera, las viviendas que se desarrollen en las parcelas M41.B1 y M41.B2 quedarán integradas junto con las que se desarrollen en la posterior parcelación haciendo un conjunto mucho mas homogéneo.
6. En el Estudio de Detalle actualmente vigente, las edificaciones se alinean a calle y los volúmenes edificatorios se plantean, para la Parcela M41.A, como Bloque Abierto.
7. En este Modificado del Estudio de Detalle se plantea que, para las parcelas sin edificar, se varie la alineación a calle por un retranqueo de la edificación de 5,50 m, situación mucho mas acorde con lo que es una vivienda unifamiliar y que además ayuda a resolver la dotación de aparcamientos que se establece en el Plan General de Ordenación.



1.2. AUTORES DEL ENCARGO Y DEL PROYECTO

Promotor:

AVANCE URBANO, S.L. C.I.F. B- 81629701

Calle del Cristo nº8, Local 4. 28880. Meco (Madrid), representada por:

D. Andrés Toribio Ranz, con N.I.F.: 3.071.284 - W

Arquitecto:

D. Mario Martínez Zamora. N.I.F. 749011G

Colegiado número 60.371 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Colegiado número 3.734 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

Dirección postal: Calle Emilia Pardo Bazán, 20. 19005 Guadalajara

email: mmz.arquitecto@gmail.com



1.3. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

El Modificado del Estudio de Detalle ordena la Manzana 41, que se sitúa entre las calles Suecia al Norte, calle Finlandia al Sur, la Avenida de la Unión Europea al Este y Paseo de Maastricht (o Zona Verde 24) al Oeste.

La topografía presenta una manzana prácticamente rectangular con unas rasantes muy suaves, sin apenas pendiente.

Sus alineaciones y linderos presentan las siguientes dimensiones:

Al norte linda con la calle Suecia, con una alineación recta de 130,39 m.

Al sur linda con la calle Finlandia, con una alineación recta de 131,33 m.

Al este linda con la avenida de la Unión Europea, con una alineación curva de 50,05 m.

Al oeste linda con el Paseo de Maastricht (Zona Verde 24), con una alineación recta de 50,00 m.

La superficie total de la Manzana 41 es de 6.573,65 m².

La Manzana 41 está compuesta de las siguientes parcelas:

	Superficie	Geometría	Linderos	
Parcela M41.A	3.179,39 m ² .	Rectangular	Fachada Norte con calle Suecia	63,59 m
			Fachada Sur con calle Finlandia	63,59 m
			Lindero Oeste con parcelas M41.B1 y M41.B2	50,00 m
			Fachada Este con Paseo de Maastricht	50,00 m
Parcela M41.B1	183,55 m ²	Rectangular	Fachada Norte con calle Suecia	7,35 m
			Lindero Sur con parcela M41.B2	7,35 m
			Lindero Oeste con parcela M41.C1	25,00 m
			Lindero Este con parcela M41.A	25,00 m
Parcela M41.B2	183,55 m ²	Rectangular	Lindero Norte con parcela M41.B1	7,35 m
			Fachada Sur con calle Finlandia	7,35 m
			Lindero Oeste con parcela M41.C1	25,00 m
			Lindero Este con parcela M41.A	25,00 m
Parcela M41.C1	1.141,79 m ²	Rectangular	Fachada Norte con calle Suecia	20,84 m
			Fachada Sur con calle Finlandia	20,84 m
			Lindero Oeste con parcela M41.C2	50,00 m
			Lindero Este con parcelas M41.B1 y M41.B2	50,00 m
Parcela M41.C2	631,46 m ²	Sensiblemente Rectangular	Fachada Norte con calle Suecia	11,50 m
			Fachada Sur con calle Finlandia	12,50 m
			Lindero Oeste con Zona Verde 32	50,06 m
			Lindero Este con parcela M41.C1	50,00 m
Parcela ZV.32	1.254,11 m ²	Trapezoidal	Fachada Norte con calle Suecia	15,15 m
			Con CT.2	4,45 m
			Fachada Sur con calle Finlandia	8,45 m
			Lindero Oeste con Avda. de la Unión Europea	25,05 m
			Lindero Este con parcela M41.C2	50,05 m
Parcela CT.2 (*)	38,87 m ²	Rectangular	Fachada Norte con calle Suecia	8,45 m
			Lindero Sur con ZV.32	8,85 m
			Lindero Oeste con ZV.32	4,50 m
			Lindero Este con con ZV.32	4,45 m

Situada dentro de la ZV.32.

1.4. CONTENIDO, FUNCIONES Y LÍMITES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de realizar un Estudio de Detalle sobre la Manzana 41, era dar cumplimiento que se establecía en el Plan Parcial de Ordenación del SAU-12 "Fuentearriba", aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2002 y su Modificación Puntual aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2005.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su capítulo IV "Planeamiento Urbanístico de Desarrollo" Sección 3º, al definir el instrumento de Estudio de Detalle, establece lo siguiente:

Artículo 53. Funciones y Límites

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales,
2. la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
3. En cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:
 - a) Podrán delimitar espacios libres y/o varios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de las disposiciones de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
 - b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial
 - c) En ningún caso podrán parcelar el suelo.

Artículo 54. Contenido y documentación

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

1.5. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las parcelas descritas se encuentran afectadas por las determinaciones del Planeamiento en vigor, concretamente por:

- | | |
|--|--|
| • Plan Parcial del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 11/Nov/2002 |
| • Proyecto de Reparcelación del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 08/Jun/2004 |
| • Modificación puntual del Plan Parcial del SAU-12, | Aprob. definitivamente el 25/Oct/2005 |
| • Modificado del Proyecto de Reparcelación del SAU-12, | Aprob. definitivamente en Abr/2006 |
| • Estudio de Detalle de la Manzana 41. SAU-12, | Aprob. definitivamente el 28/Feb/2008 |
| • Plan General de Ordenación de Meco, | Aprob. definitivamente el 24/Sept/2009 |

El presente Modificado de Estudio de Detalle no altera ni las edificabilidades propuestas ni los coeficientes de edificabilidad que se establecieron en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba".

La Normativa de aplicación es la Ordenanza 15 "Bloque Abierto" de la Modificación Puntual del Plan Parcial e incorporada al Plan General de Ordenación. Sus determinaciones son las siguientes:

PLAN GENERAL DE MECO**Aprobación definitiva 24/SEPT/2009****ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO****DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada****CAPÍTULO I. 1.- Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas****1.6.-Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas****ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular del SAU-12****ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO****Ámbito y Usos**

Pertencen a ésta 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 de dimensiones mínimas de 175 m² y longitud mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m², 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

1,04 m²/m². Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Proyecto de Reparcelación Modificado:	Parcela M-41.A	Vivienda Libre:	2.354,24 m ²
		Vivienda de Protección Pública	684,24 m ²
		Comercial	152,90 m ²
	Parcela M-41.B1	Vivienda Libre:	190,89 m ²
	Parcela M-41.B2	Vivienda Libre:	190,89 m ²
	Parcela M-41.C1	Vivienda Libre:	1.187,46 m ²
	Parcela M-41.C2	Vivienda de Protección Pública	566,72 m ²
		Comercial	90,00 m ²

Ocupación

60%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja + primera y bajo cubierta).

Altura a cornisa: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m².

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrá 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 en 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 su 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 las fachadas es libre en el ámbito de la norma articular.
- 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°.

1.6. ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1.6.1 Justificación y Descripción

En el anterior Estudio de Detalle se consideraba, para la parcela M41.A que es en la única que "conviven" Viviendas Libres (VL) y Viviendas de Protección Pública (VPP), fraccionarla o parcelarla en dos de manera que en una de ellas se desarrollasen las viviendas libres y en la otra las viviendas de protección pública.

Con este criterio se propuso situar la parcela destinada a las viviendas de protección pública dando su frente a la calle Finlandia y su lindero Oeste a la parcela M41.B2.

Como se ha explicado en el epígrafe 1.1, por las dimensiones de las Parcela M41.B1 y M41.B2, sobre ellas únicamente se pueden desarrollar viviendas unifamiliares adosados a sus linderos laterales.

Estos parámetros, junto con los retranqueos establecidos en el área de movimiento de la edificación, hacían que la propuesta volumétrica de las edificaciones fuese por un lado muy fraccionada y por otro lado, muy dispar desde el punto de vista de tipologías edificatorias. A todo esto habría que añadir el desfase en cuanto al tiempo en el desarrollo y promoción entre unas y otras.

Debido a todo ello, se ha creído acertado el cambiar la ubicación de la parcela destinada a las viviendas de protección pública de la parcela M41.A a la esquina entre la calle Finlandia y el paseo de Maastricht.

En consecuencia, para la parcela M41.A es intención de Avance Urbano, S.L. desarrollar un Proyecto de Parcelación que contemple este cambio de ubicación de la parcela destinada a la vivienda de protección pública y en el que además se contemple la parcelación del resto de parcela M41A en otras 13 parcelas más, 12 de ellas destinadas a vivienda unifamiliar adosada en parcelas de superficie mayor o igual de 175,00 m² y una última parcela en la que planea desarrollar la edificabilidad comercial en un pequeño edificio multifamiliar de 2 viviendas libres.

Todo ello queda perfectamente reflejado en el Plano 04. Parcelación propuesta. Alineaciones y rasantes, de manera que se observa cómo la Parcela M41.A queda dividida en 14 parcelas:

- | | |
|-------------------------|--|
| M41.A1 | 1 Parcela destinada a 6 viviendas de protección pública (VPP). |
| M41.A2 a M41.A6 | 5 Parcelas destinadas a 5 viviendas unifamiliares adosadas libres (VL). |
| M41.A7 | 1 Parcela destinada al desarrollo de edificio multifamiliar que albergue 2 viviendas libres junto con la edificabilidad comercial que establece la Modificación del Proyecto de Reparcelación. |
| M41.A8 a M41.A14 | 7 Parcelas destinadas a 7 viviendas unifamiliares adosadas libres (VL). |

Como se aprecia, el número de viviendas libres sufre una reducción del máximo de 21 viviendas planteadas en la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector, a las 14 viviendas (12 unifamiliares + 2 multifamiliares) planteadas en el presente Modificado del Estudio de Detalle de la Manzana 41.

De esta manera y con esta propuesta de parcelación, las parcelas M41.B1 y M41.B2 quedarán mucho mejor integradas con el resto de parcelas para unifamiliares que se propone.

Respecto a las parcelas M41.C1 y M41.C2, que a día de hoy se encuentran ya edificadas, el presente Modificado del Estudio de Detalle no altera ni cambia en nada las determinaciones y condiciones establecidas en el anterior Estudio de Detalle.

Alineaciones y Rasantes

Son las establecidas en el Plano 04. Parcelación propuesta. Alineaciones y rasantes.

No se modifica ninguna alineación ni ninguna rasante de las parcelas respecto del anterior Estudio de Detalle.

Áreas de Movimiento de la edificación

Son las establecidas en el Plano 05. Parcelación propuesta. Área de movimiento sobre rasante, y en el Plano 06. Parcelación propuesta. Área de movimiento bajo rasante.

Respecto al Área de movimiento bajo rasante, no se ha producido ningún cambio respecto al anterior Estudio de Detalle: se permite ocupar el 100% de la parcela. Aunque resulta muy improbable que esta situación se dé, se ha creído conveniente no cambiarla toda vez que ya hay parcelas edificadas en base la Estudio de Detalle anterior.

Respecto al Área de movimiento sobre rasante, para las parcelas edificadas M41.C1 y M41.C2, el Área de movimiento de la edificación sigue siendo el mismo, sin ningún cambio.

Para la Parcela M41.C1 se establece alineación oficial a calle, 4,00 m de retranqueo a lindero con parcelas M41.B1 y M41.B2, y 3,00 m de retranqueo al lindero con la parcela M41.C2.

Para la Parcela M41.C2 se establece alineación oficial a calle, 3,00 m de retranqueo a lindero con la parcela M41.C1 y 1,00 m de retranqueo al lindero con la Zona Verde ZV.32. Debido a las dimensiones y geometría de esta parcela, se permite retranquear la edificación respecto a la alineación oficial a calle con el objeto de situar en él la dotación de aparcamientos.

Para el resto de parcelas, M41.A (M41.A1 a M41.A14), M41.B1 y M41 B2 se establece sobre rasante un retranqueo mínimo a fachada de 5,00 m y un retranqueo mínimo a fondo de parcela de 5,00 m. El fondo edificable resultante de estos retranqueos es de 15,00 m, suficiente para el desarrollo de las diferentes tipologías edificatorias, tanto para las viviendas unifamiliares como para las viviendas multifamiliares, y para cumplir con una ocupación máxima del 60% de la superficie de parcela. En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m. Si la tipología edificatoria es multifamiliar en vez de unifamiliar, se podrá establecer si fuera necesario un retranqueo latera mínimo de 3,00 ml a parcela colindante (no vial ni Zona Verde).

Volumen de la edificación

Es el establecido en el Plano 07. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación.

Los volúmenes propuestos vienen definidos por los siguientes parámetros:

Nº de plantas:	Bajo Rasante: 1 planta Sobre Rasante: 2 plantas (baja+primera) + aprovechamiento Bajo cubierta
Alturas máximas:	7,50 m a cornisa / 11,20 m a cumbre
Inclinación máx. cubierta	30° (57,70 %)

Para el resto de parámetros tipo aleros, cuerpos volados, etc..., se atenderá al Capítulo 5º. Normas Generales de la Edificación del Plan General de Meco.

1.6.2 Condiciones de la edificación

PARCELA M41.A			
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie		3.179,39 m2	
Linderos y dimensiones			
Frente Parcela		Línea recta de 63,59 m con la calle Suecia (Norte) Línea recta de 63,59 m con la calle Finlandia (Sur)	
Linderos y Fondo de Parcela		Línea recta de 50,00 m con las parcelas M41.B1 y M41.B2 (Oeste) Línea recta de 50,00 m con la Zona Verde ZV.24 (Paseo de Maastricht) (Oeste)	
Ordenanza y Aprovechamiento		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		No se contemplan grados diferenciados	
Tipologías edificatorias		La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.	
Condiciones de parcela		En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.	
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos			
Calle		Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Lindero		En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m. Si el lindero de adosamiento es a parcela donde se desarrolle Bloque Abierto, podrá establecerse un retranqueo si se estima necesario. Si la tipología edificatoria es Bloque de baja densidad en vez de unifamiliar, se podrá establecer en estas parcelas un retranqueo lateral mínimo de 3,00 m a parcela colindante (no vial ni Zona Verde) si se estima necesario.	
Fondo		Para nuevas parcelaciones se establecerá un retranqueo mínimo de 5,00 m.	
Fondo edificable máximo		15,00 m	
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas		27 (21 VL / 6 VPP)	
Coeficiente de edificabilidad		1,005 m2/m2	
Edificabilidades		M41.A	
Proyecto de Reparcelación Mod.)		Vivienda Libre 2.358,24 m2 Vivienda de Protección 684,24 m2 Terciario - Comercial 152,90 m2	
Ocupación máxima		60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)	
Alturas e inclinaciones máximas		2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)	
Altura libre de Plantas		Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.	
Condiciones de uso			
Uso Característico		Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.	
Usos Compatibles		Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario –Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.	
Usos Prohibidos		Los restantes	
Condiciones estéticas			
		El alero y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.B1	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.B1 en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	183,55 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,35 m con la calle Suecia (Norte)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,35 m con la parcela M41.B2
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A (Este) Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.C1 (Oeste)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	No procede
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	No se permite retranqueo a linderos. 0,00 m.
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL (vivienda libre)
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad Proyecto de Reparcelación Mod.)	190,89 m2
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: $\geq 2,30$ m. Planta Baja Residencial $\geq 2,60$ m. / No residencial $\geq 3,00$ m Plantas de piso $\geq 2,60$ m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar adosada y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario-Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.B2	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.B2 en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	183,55 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,35 m con la calle Finlandia (Sur)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,35 m con la parcela M41.B1
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A (Este) Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.C1 (Oeste)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	No procede
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	No se permite retranqueo a linderos. 0,00 m.
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL (vivienda libre)
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad	190,89 m2
Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: $\geq 2,30$ m. Planta Baja Residencial $\geq 2,60$ m. / No residencial $\geq 3,00$ m Plantas de piso $\geq 2,60$ m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar adosada y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.C1	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.C1 en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	1.141,79 m²
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 20,84 m con la calle Suecia (Norte)
Fondo de Parcela	Línea recta de 20,84 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 50,00 m con las parcelas M41.B1 y M41.B2 (Este) Línea recta de 50,00 m con la parcela M41.C2 (Oeste)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	No procede
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Alineación a calles Suecia y Finlandia
Linderos	4,00 m al lindero con parcelas M41.B1 y M41.B2 3,00 m al lindero con parcela M41.C2
Fondo	No procede
Fondo edificable máximo	15,84 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	11 VL (vivienda libre)
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m ² /m ²
Edificabilidad Proyecto de Reparcelación Mod.)	1.187,46 m ²
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar adosada y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.C2			
Descripción			
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.C2 en el Modificado del Proyecto de Reparcelación del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid			
Superficie	631,46 m2		
Linderos y dimensiones	Frente Parcela Fondo de Parcela Linderos		
Línea recta de 11,50 m con la calle Suecia (Norte) Línea recta de 12,50 m con la calle Finlandia (Sur) Línea recta de 50,00 m con la parcela M41.C1 (Este) Línea curva de 50,06 m con la zona verde ZV.32 (Oeste)			
Ordenanza y Aprovechamiento	NORMA PARTICULAR 15. BLOQUE ABIERTO		
Ámbito y usos	Pertencen 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	No se contemplan grados diferenciados		
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.		
Condiciones de parcela	No procede		
Condiciones Volumétricas			
Alineaciones y retranqueos	Calle Linderos Fondo		
Alineación a calles Suecia y Finlandia (Debido a las dimensiones y geometría de esta parcela, se permite retranquear la edificación respecto a la alineación oficial a calle con el objeto de situar en él la dotación de aparcamientos)			
1,00 m al lindero con zona verde ZV.32 3,00 m al lindero con parcela M41.C1			
No procede			
Fondo edificable máximo	Variable entre 7,50 m y 9,04 m		
Condiciones de aprovechamiento			
Nº de viviendas	5 VPP (vivienda de protección pública)		
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2		
Edificabilidad	M41.C2	Vivienda de Protección (VPP)	566,72 m2
Proyecto de Reparcelación Mod.)		Terciario - Comercial	90,00 m2
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)		
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)		
Altura libre de Plantas	Sótano:	≥ 2,30 m.	
	Planta Baja	Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m	
	Plantas de piso	≥ 2,60 m.	
En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.			
Condiciones de uso			
Uso Característico	Residencial unifamiliar adosada y multifamiliar en bloque.		
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.		
Usos Prohibidos	Los restantes		
Condiciones estéticas			
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.			



Consideraciones sobre la parcela M41.A

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, concretamente en el apartado 1 del Artículo 21 se dice:

"Con carácter general, la calificación provisional de Viviendas de Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 2 del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en un mismo expediente de construcción podrá coexistir Viviendas de Protección Pública para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento e, incluso de forma excepcional y si el planeamiento urbanístico lo permite y con arreglo a los límites que se establezcan mediante orden, podrán coexistir dichas tipologías de vivienda protegida con vivienda libre. En estos supuestos las Viviendas de Protección Pública deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento y unas y otras de las viviendas libres. En ningún caso podrá coexistir en un mismo expediente de construcción las Viviendas de Integración Social con otras tipologías de vivienda protegida o viviendas libres.

En la documentación gráfica del presente Modificado de Estudio de Detalle quedan definidas parcelas diferentes para ubicar en ellas las Viviendas de Protección Pública por un lado, y las Viviendas Libres y edificabilidad Comercial por otro.

Como se ha dicho en el epígrafe 1 del presente Modificado de Estudio de Detalle, es intención por parte de Avance Urbano, S.L., el desarrollar con posterioridad un Proyecto de Parcelación de la parcela de su propiedad M41.A que contemple, además de una parcela independiente para las Viviendas de Protección Pública, otras doce parcelas para desarrollar 12 viviendas libres (VL) adosadas en parcelas de parcela mínima de 175,00 m² y una última parcela para desarrollar en ella 2 viviendas libres (VL) multifamiliares mas la edificabilidad Comercial (TERC-COMERCIAL).

Es decir, sobre la parcela M41.A es intención desarrollar una parcelación en 14 parcelas cuyas condiciones urbanísticas serían las siguientes:

Parcela	Superficie	Frente Parcela	Edificabilidad	Ocupación	Nº Plantas	Nº Viviendas
M41.A1	680,84 m ²	27,23 m	684,24 m ² (VPP)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	6 VPP
M41.A2	208,85 m ²	8,36 m	209,89 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A3	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A4	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A5	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A6	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A7	364,70 m ²	14,59 m	213,67 m ² (VL) 152,90 m ² (COM)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	2 VL
M41.A8	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A9	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A10	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A11	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A12	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A13	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL
M41.A14	175,00 m ²	7,00 m	175,88 m ² (VL)	60%	-1+2 (B+1ª+BC)	1 VL

Totales 8172,39 m²

684,24 m² (VPP)

2.358,24 m² (VL)

152,90 m² (COM)

6 VPP

14 VL



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A1	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A1 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	680,84 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 27,23 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A2 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la zona verde ZV.24 Paseo de Maastricht (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 27,23 m con las parcelas M41.A7, M41.A8 y M41.A9 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	La tipología edificatoria responde a la edificación en bloque de baja densidad, permitiéndose la edificación unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	En las parcelas en que se desarrollen viviendas unifamiliares, el retranqueo lateral a linderos será de 0,00 m. Si la tipología edificatoria es Bloque de baja densidad en vez de unifamiliar, se podrá establecer si fuera necesario un retranqueo lateral mínimo de 3,00 m a parcela colindante M41.A2 (no a la Zona Verde ZV.24).
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	6 VPP
Coefficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	Vivienda de Protección (VPP) 684,24 m2
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario-Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba", Meco. Madrid

PARCELA M41.A2	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A2 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	208,85 m²
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 8,36 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A3 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A1 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 8,36 m con las parcelas M41.A9 y M41.A10 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m ² , al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m con la parcela M41.A3
	0,00 m ó 1,36 m con la parcela M41.A1
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m ² /m ²
Edificabilidad (1,005 m ² /m ²) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	209,89 m ² (VL)
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A3	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A3 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A4 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A2 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A11 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: $\geq 2,30$ m. Planta Baja Residencial $\geq 2,60$ m. / No residencial $\geq 3,00$ m Plantas de piso $\geq 2,60$ m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A4	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A4 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A5 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A3 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A12 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A5	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A5 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m²
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A6 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A4 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A13 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m ² , al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m ² /m ²
Edificabilidad (1,005 m ² /m ²) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	175,88 m ² (VL)
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A6	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A6 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Finlandia (Sur)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.B2 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A5 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A14 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: $\geq 2,30$ m. Planta Baja Residencial $\geq 2,60$ m. / No residencial $\geq 3,00$ m Plantas de piso $\geq 2,60$ m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A7	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A7 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	364,70 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 14,59 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A8 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la zona verde ZV.24 Paseo de Maastricht (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 14,59 m con la parcela M41.A1 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Bloque Abierto de baja densidad
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m (tanto a la parcela M41.A8 como a la zona verde ZV.24 Paseo de Maastricht)
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	2 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	Vivienda Libre (VL) 213,67 m2
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	Terciario-Comercial (COM) 152,90 m2
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario-Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba", Meco. Madrid

PARCELA M41.A8	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A8 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A9' (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A7 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A1 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario –Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:
11 NOV. 2014
EL SECRETARIO

SECRETARIA
APROBACION DEFINITIVA
9 DICIEMBRE 2015
EL SECRETARIO

Memoria

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41, Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba", Meco, Madrid

PARCELA M41.A9	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A9 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco, Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A10 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A8 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con las parcelas M41.A1 y M41.A2 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario –Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A10	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A10 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A11' (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A9 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A2 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A11	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A11 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m²
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A12 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A10 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A3 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m ² , al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m ² /m ²
Edificabilidad (1,005 m ² /m ²) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	175,88 m ² (VL)
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A12	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A12 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A13 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A11 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A4 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbrera La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja: Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso: ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	



MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A13	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A13 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m²
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A14 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A12 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A5 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m ² y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m ² , al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m ² /m ²
Edificabilidad (1,005 m ² /m ²) (Proyecto de Reparcelación Mod.)	175,88 m ² (VL)
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario –Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m ² construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.	

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO
11 NOV. 2014
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE MECO
SECRETARIA
29 ENE. 2015
EL SECRETARIO

PROBACION DEFINITIVA

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

PARCELA M41.A14	
Descripción	
Urbana. En el núcleo urbano de Meco. Identificada como PARCELA M41.A14 en el Proyecto de Parcelación de la Parcela M41.A del Sector SAU-12 "Fuentearriba" de Meco. Madrid	
Superficie	175,00 m2
Linderos y dimensiones	
Frente Parcela	Línea recta de 7,00 m con la calle Suecia (Norte)
Linderos	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.B1 (Oeste)
	Línea recta de 25,00 m con la parcela M41.A13 (Este)
Fondo de Parcela	Línea recta de 7,00 m con la parcela M41.A6 (Sur)
Ordenanza y Aprovechamiento	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	No se contemplan grados diferenciados
Tipologías edificatorias	Vivienda unifamiliar adosada.
Condiciones de parcela	En nuevas parcelaciones se autoriza la segregación de parcelas en otras de dimensiones mínimas 175,00 m2 y longitud mínima de frente de parcela de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175,00 m2, al menos el 70 % de las mismas deberá ser privativa.
Condiciones Volumétricas	
Alineaciones y retranqueos	
Calle	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Lindero	0,00 m
Fondo	Se establece un retranqueo mínimo de 5,00 m.
Fondo edificable máximo	15,00 m
Condiciones de aprovechamiento	
Nº de viviendas	1 VL
Coeficiente de edificabilidad	1,005 m2/m2
Edificabilidad (1,005 m2/m2)	175,88 m2 (VL)
(Proyecto de Reparcelación Mod.)	
Ocupación máxima	60 % (sobre rasante) / 100 % (bajo rasante)
Alturas e inclinaciones máximas	2 plantas (baja +1+bajocubierta) 7,50 m a cornisa 11,20 m a cumbre La inclinación máxima de la cubierta será de 30° (57,70 %)
Altura libre de Plantas	Sótano: ≥ 2,30 m. Planta Baja Residencial ≥ 2,60 m. / No residencial ≥ 3,00 m Plantas de piso ≥ 2,60 m. En pasillos, cocina y baños se podrá reducir la altura libre hasta 2,30 m.
Condiciones de uso	
Uso Característico	Residencial unifamiliar y multifamiliar en bloque.
Usos Compatibles	Aparcamiento en superficie en viario local privado. Terciario -Comercial en plantas bajas de los edificios. Se dotará de una plaza de aparcamiento interior a cada vivienda, o plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Se podrá situar en planta sótano, semisótano o exterior en zona privada. Dotacional. Zona Verde y Espacios Libres. Red viaria.
Usos Prohibidos	Los restantes
Condiciones estéticas	
	El diseño y tratamiento de fachadas es libre. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia superior a 3,00 m.

AYUNTAMIENTO DE MECO

APROBACIÓN INICIAL

APROBACIÓN DEFINITIVA

11 NOV. 2014

29 ENE. 2015

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

Memoria

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

El presente documento, que consta de 30 páginas, 7 planos y 2 Anejos, se corresponde en todos sus extremos al día de la fecha con el que queda firmado.

En Meco, a Octubre de 2014

La Propiedad

El Arquitecto

AVANCE URBANO, S.L.

D. MARIO MARTÍNEZ ZAMORA

MARTINEZ
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ, givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA, MARIO
(FIRMA)
Fecha: 2014.10.29 23:15:08 +01'00'



■MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE■

■MANZANA 41■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

ANEJO 1

ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

APROBACION INICIAL
JUNTA DE GOBIERNO:

11 NOV. 2014

EL SECRETARIO,



APROBACIÓN DEFINITIVA

29 ENE. 2015

EL SECRETARIO,

PLAN GENERAL DE MECO**Aprobación definitiva 24/SEPT/2009****ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO****DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada****CAPÍTULO I. 1.- Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas****1.6.-Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas****ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular del SAU-12****ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO****Ámbito y Usos**

Pertenecen a ésta 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 de dimensiones mínimas de 175 m2 y longitud mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m2, 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

1,04 m2/m2. Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Proyecto de Reparcelación Modificado:

Parcela M-41.A	Vivienda Libre:	2.354,24 m2
	Vivienda de Protección Pública Comercial	684,24 m2 152,90 m2
Parcela M-41.B1	Vivienda Libre:	190,89 m2
Parcela M-41.B2	Vivienda Libre:	190,89 m2
Parcela M-41.C1	Vivienda Libre:	1.187,46 m2
Parcela M-41.C2	Vivienda de Protección Pública Comercial	566,72 m2 90,00 m2

Ocupación

60%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja + primera y bajo cubierta).

Altura a cornisa: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m2.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrá 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 en 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 permitan como complementarias al uso principal residencial deberán demostrar su 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 las 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 e igual a 3,00 m.
- Máxima inclinación de cubierta 30°. *

■MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE■

■MANZANA 41■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

ANEJO 2

NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MECO

Emitida en Meco a 15 de Octubre de 2014
SOLICITANTE: AVANCE URBANO S.L.

FINCA DE MECO N°: 12856
IDUFIR: 28068000527039

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: PARCELA RESULTANTE M-CUARENTA Y UNO A de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del SAU-12 de Mecca. Extensión de terreno de forma rectangular, con una superficie de 3.179,33m2 de Suelo. Línderos: al Norte, en línea recta de 63,6 metros con la Calle Suecia; al Sur, en línea curva de 63,6 con la Calle Finlandia; al Este, en línea curva de 90,00 metros, con EV 24; y al Oeste, en línea recta de dos tramos: el primero de 25,00 metros con Manzana 41.B.1 y el segundo de 25,00 metros con la Manzana 41.B.2. Destino: Se prevé en la Modificación Puntual del Plan Parcial su destino a uso residencial (Ordenanza 15), con una superficie computable total de edificabilidad de 3.195,38 m2 distribuida del siguiente modo: Vivienda libre 2.354,24 m2. Número de Viviendas: 21. Vivienda de Protección Pública 684,24 m2. Número de Viviendas: 6. Comercio 152,90 m2. Afección Urbanística: Tiene una cuota de afección 3,2281%.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AVANCE URBANO S.L.,	B81629701	3896	200	129	1
100,000000€ del pleno dominio por título de REPARCELACION.					
TÍTULO: Certificación administrativa expedida por AYUNTAMIENTO DE MECO el día 26 de Julio de 2006.					

CARGAS

Esta finca, con arreglo a su cuenta, al pago de la liquidación definitiva de la deuda de este Sr. Alcalá de Henares a dieciséis de noviembre de dos mil seiscientos y noventa y tres.

Se le informa a los señores representantes y pendientes de despacho, vigente el artículo 10 del Reglamento de la Cámara de Representantes, que el Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente, contiene el texto de la resolución aprobada por la Cámara de Representantes en la sesión del día 14 de mayo de 1963.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NUM: 1285

Pág: 1 de 2

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Manzana 41. Plan Parcial del SAU-12 "Fuentearriba". Meco. Madrid

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión indicado en el encabezamiento, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
4. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



Pág: 2 de 2

■MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE■

■MANZANA 41■

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SAU-12 "FUENTEARriba"
MECO. MADRID

PLANOS



3. PLANOS

01	Situación y Emplazamiento. Normativa de Aplicación	Escala: 1/5000
02	Normativa de Aplicación. Clasificación del Suelo. Calificación del Suelo	Escala: 1/2000
03	Manzana 41. Parcelación actual. Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
03.1	Manzana 41. Parcelación actual. Área de movimiento y Volumen de la edificación.	Escala: 1/500
04	Manzana 41. Parcelación propuesta. Alineaciones y rasantes	Escala: 1/500
05	Manzana 41. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Sobre Rasante	Escala: 1/500
06	Manzana 41. Parcelación propuesta. Área de movimiento de la edificación. Bajo Rasante	Escala: 1/500
07	Manzana 41. Parcelación propuesta. Volumen de la edificación.	Escala: 1/500





Proyecto
MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 41

PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO
01

Sustituye

Escala
1/5000

Fecha
OCTUBRE 2014

Referencia
MMZ 14/269

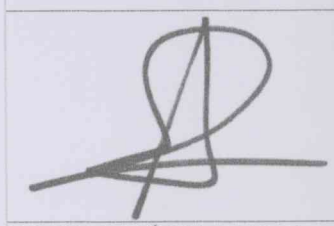
La Propiedad

AVANCE URBANO, S.L.

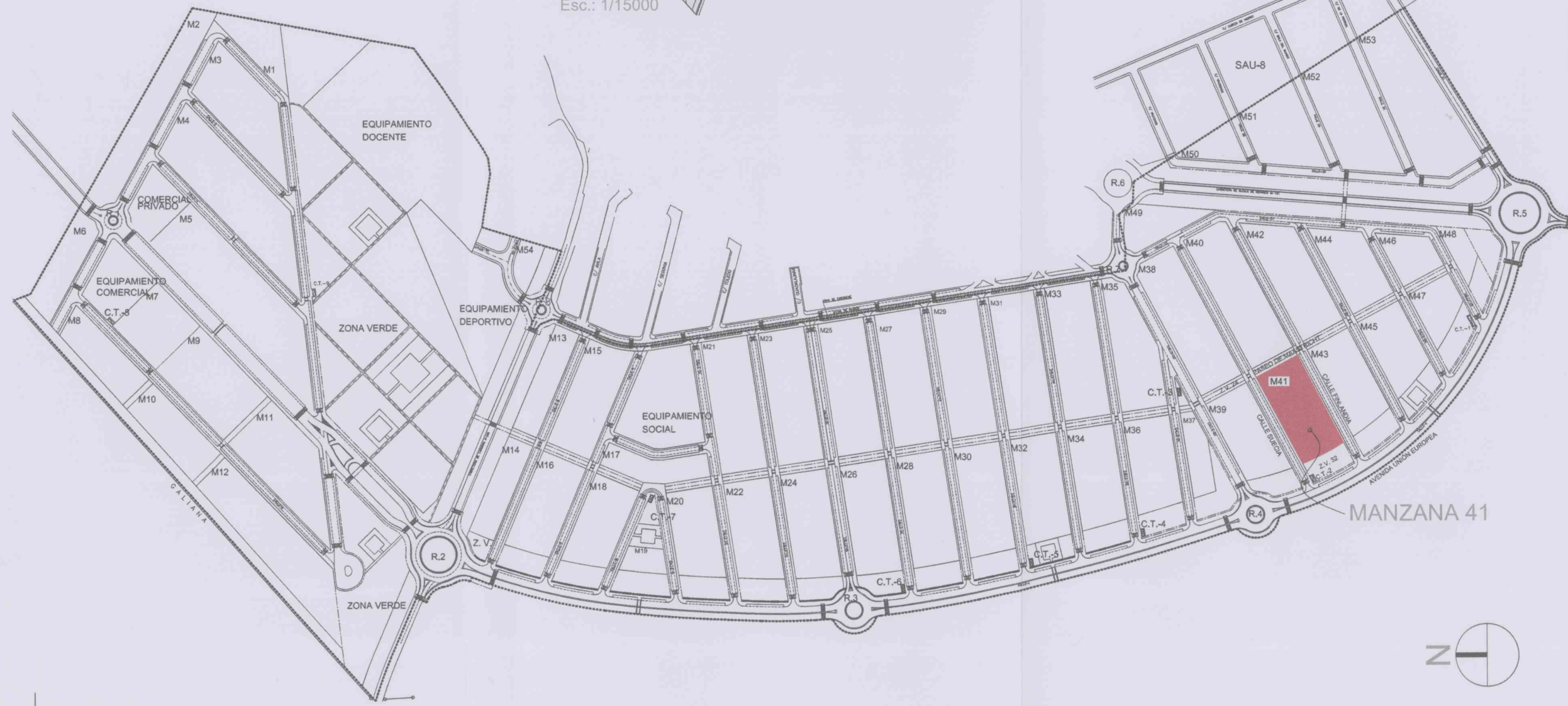
El Arquitecto

**MARTINE
Z
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=07490115G,
sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2014.10.29
22:56:41 +01'00'



MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadalupe
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785



PLAN GENERAL DE MECO
Aprobación definitiva 24/SEPT/2009

ORDENANZAS DEL PLAN GENERAL DE MECO
DOCUMENTO III. Textos generales. Fichas urbanísticas. Normativa incorporada
CAPÍTULO I. 1.- Alcance y Contenido de las Normas Urbanísticas
1.6.-Contenido y Regulación de las Normas Urbanísticas
ANEXO III.- NORMATIVA INCORPORADA. Norma Particular del SAU-12
ORDENANZA 15. BLOQUE ABIERTO

Ámbito y Usos

Pertenece a ésta 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 de dimensiones mínimas de 175 m2 y longitud mínima de frente de fachada de 6,00 m. Si se desarrollase parcela mancomunada de unión de parcelas de 175 m2, 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, rosantes y volúmenes.

Coefficiente de edificabilidad

1,04 m2/m2. Salvo las modificaciones que resulten del Proyecto de Reparcelación Modificado.

Proyecto de Reparcelación Modificado:	Parcela M-41.A	Vivienda Libre: Vivienda de Protección Pública Comercial	2.354,24 m2 684,24 m2 152,90 m2
	Parcela M-41.B1	Vivienda Libre:	190,89 m2
	Parcela M-41.B2	Vivienda Libre:	190,89 m2
	Parcela M-41.C1	Vivienda Libre:	1.187,46 m2
	Parcela M-41.C2	Vivienda de Protección Pública Comercial	566,72 m2 90,00 m2

Ocupación

60%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en plantas será de 2 (baja +primera y bajo cubierta).

Altura a cornisa: 7,50 m. Máxima altura a cumbre: 11,20 m2.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrá 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 en 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

Observaciones



Proyecto

MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 41
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación

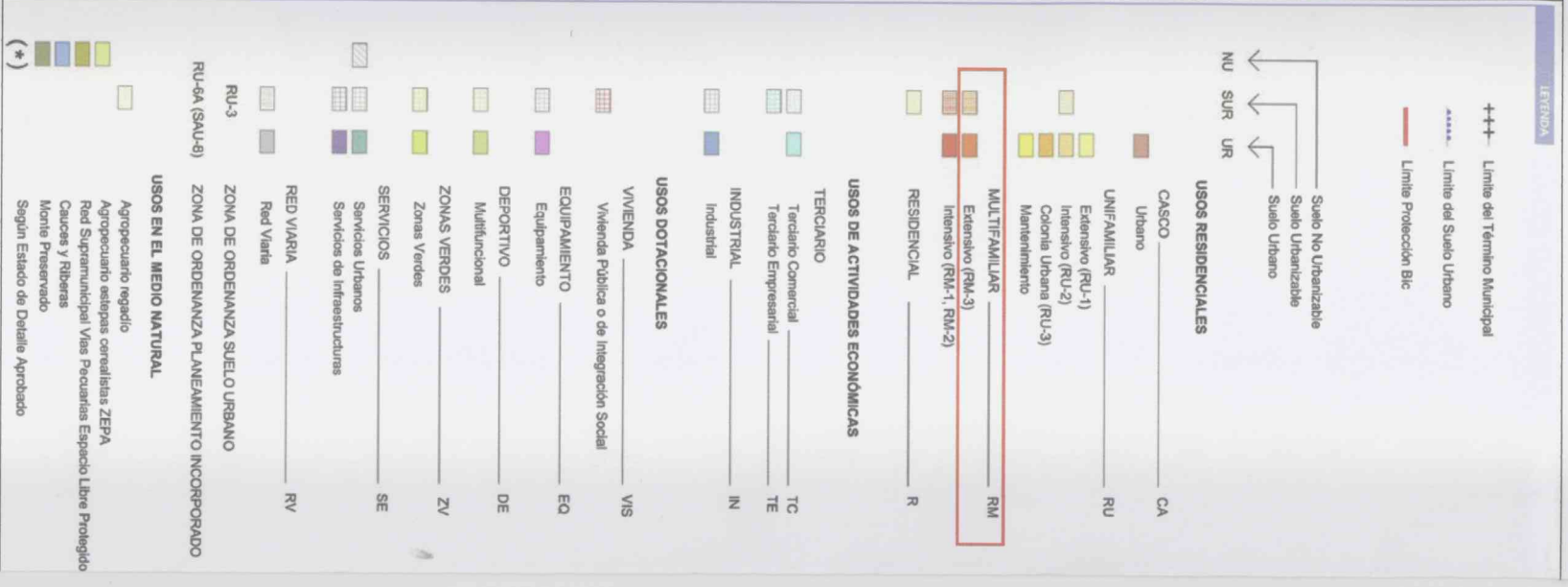
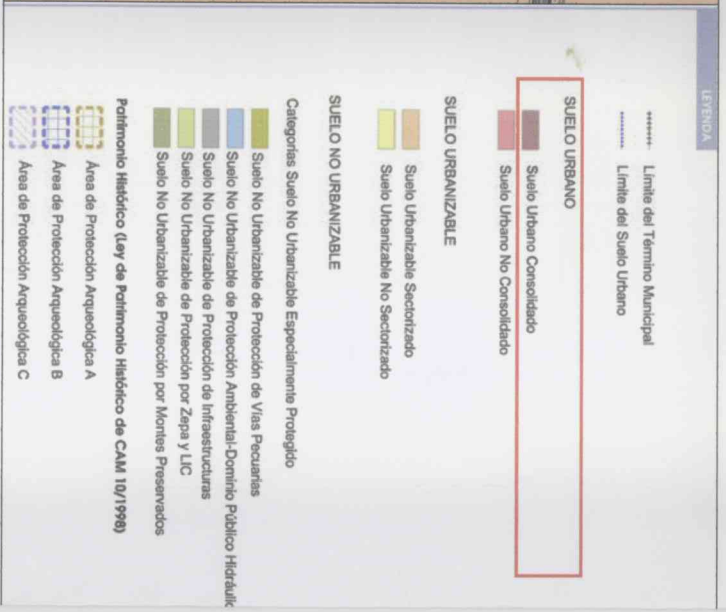
PLAN PARCIAL SAU-12

MECO

(MADRID)

Plano

NORMATIVA



PLANO 02.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO
 PLANO DE ORDENACIÓN. PLAN GENERAL DE MECO. MAYO 2009

PLANO 01.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 PLANO DE ORDENACIÓN. PLAN GENERAL DE MECO. MAYO 2009



Proyecto
MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 41
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 41
PARCELACIÓN PROPUESTA

ALINEACIONES Y RASANTES

PLANO
04

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
OCTUBRE 2014

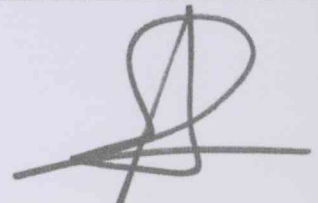
Referencia
MMZ 14/269

La Propiedad
AVANCE URBANO, S.L.

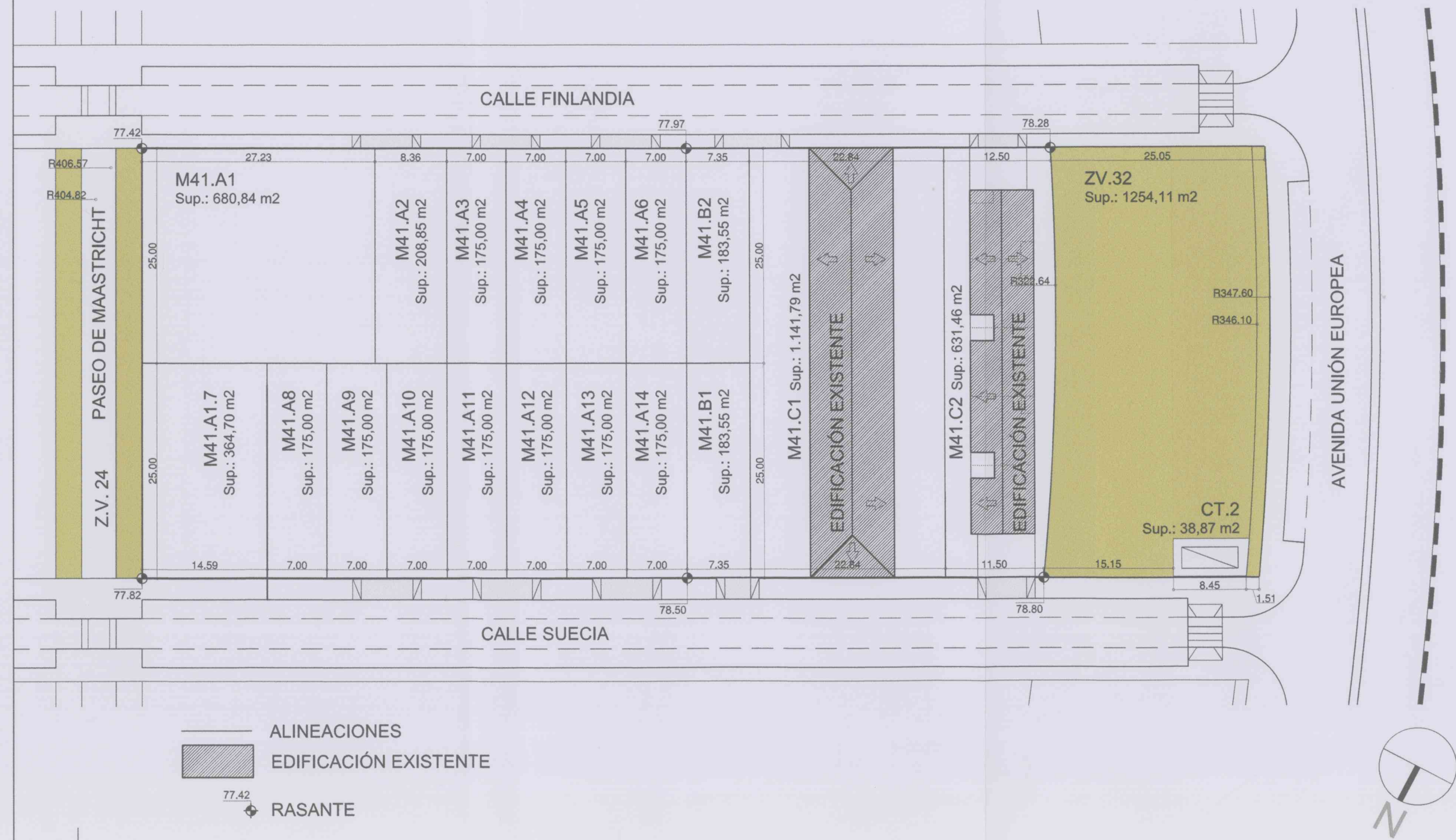
El Arquitecto

MARTINE ZAMORA, MARIO (FIRMA)

Firmado digitalmente por MARTINEZ ZAMORA, MARIO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=07490115 G, sn=MARTINEZ, givenName=MARIO, cn=MARTINEZ ZAMORA, MARIO (FIRMA)
Fecha: 2014.10.29 23:03:30 +01'00'



MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadalupe
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785





Proyecto
MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA 41
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 41
PARCELACIÓN PROPUESTA
ÁREA DE MOVIMIENTO
SOBRE RASANTE

PLANO

05

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
OCTUBRE 2014

Referencia
MMZ 14/269

La Propiedad

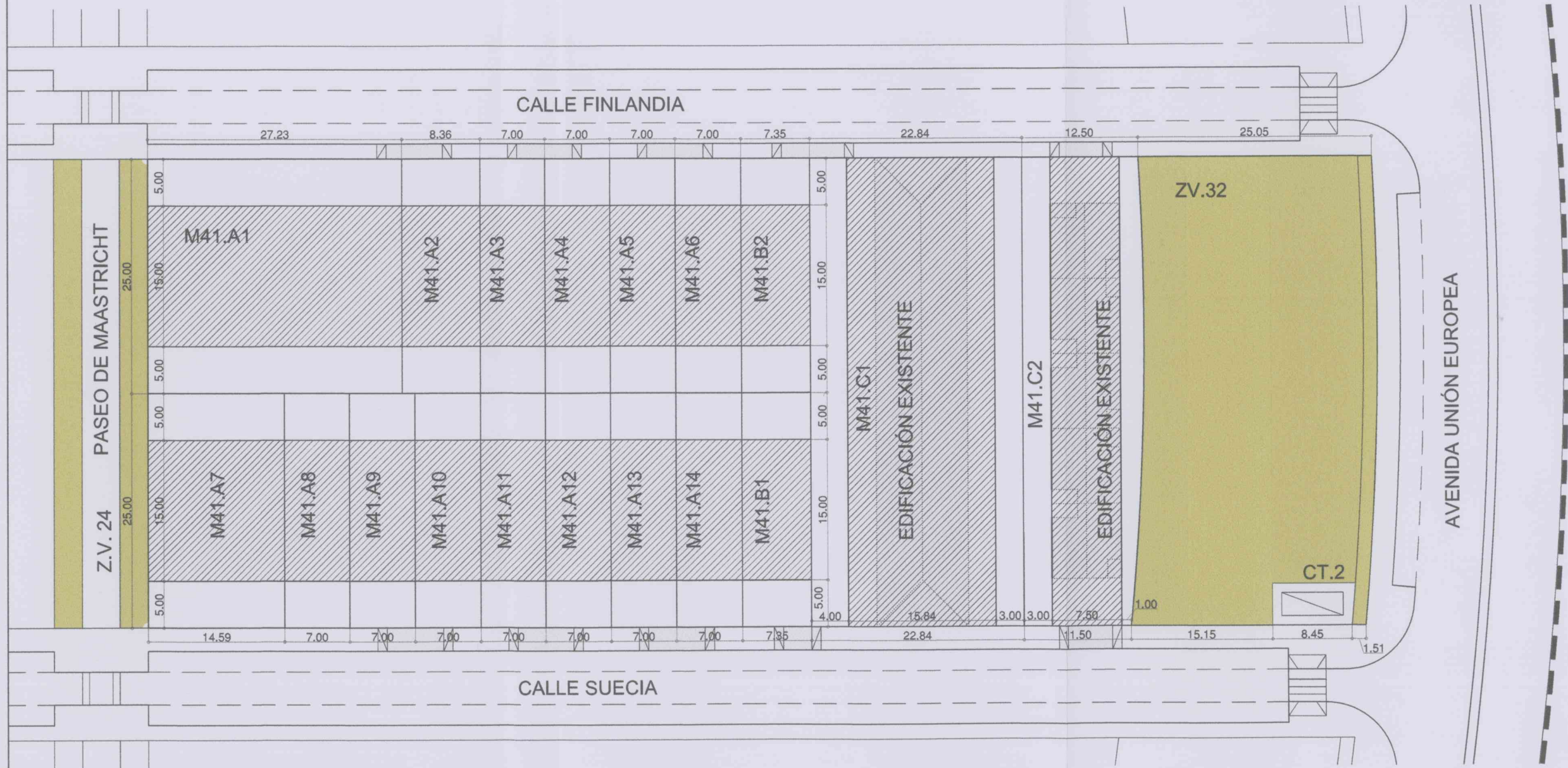
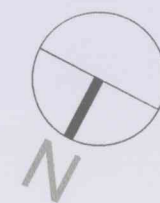
AVANCE URBANO, S.L.

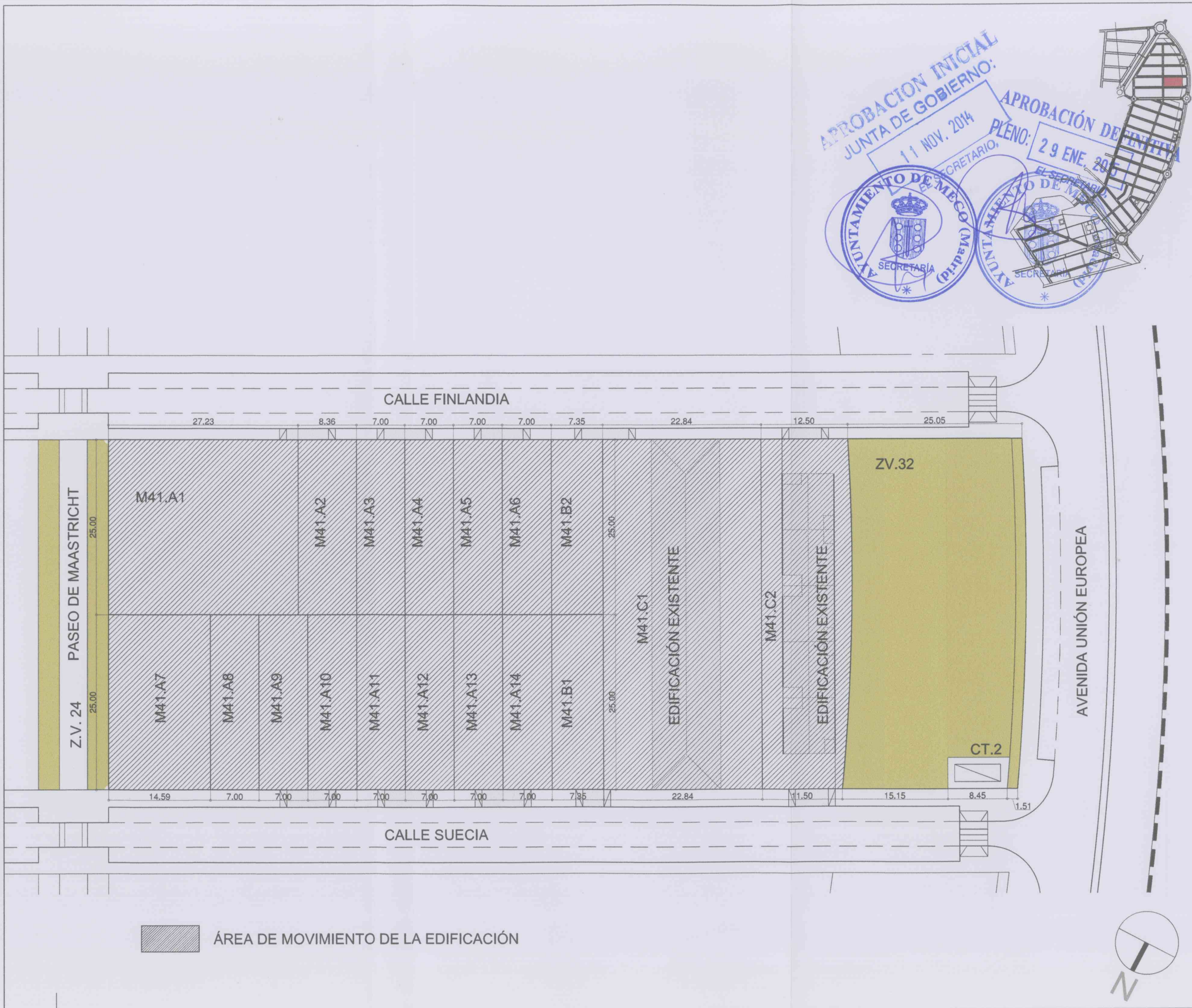
El Arquitecto

**MARTINE
Z
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)**
Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=07490115
G, sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2014.10.29
23:04:25 +01'00'

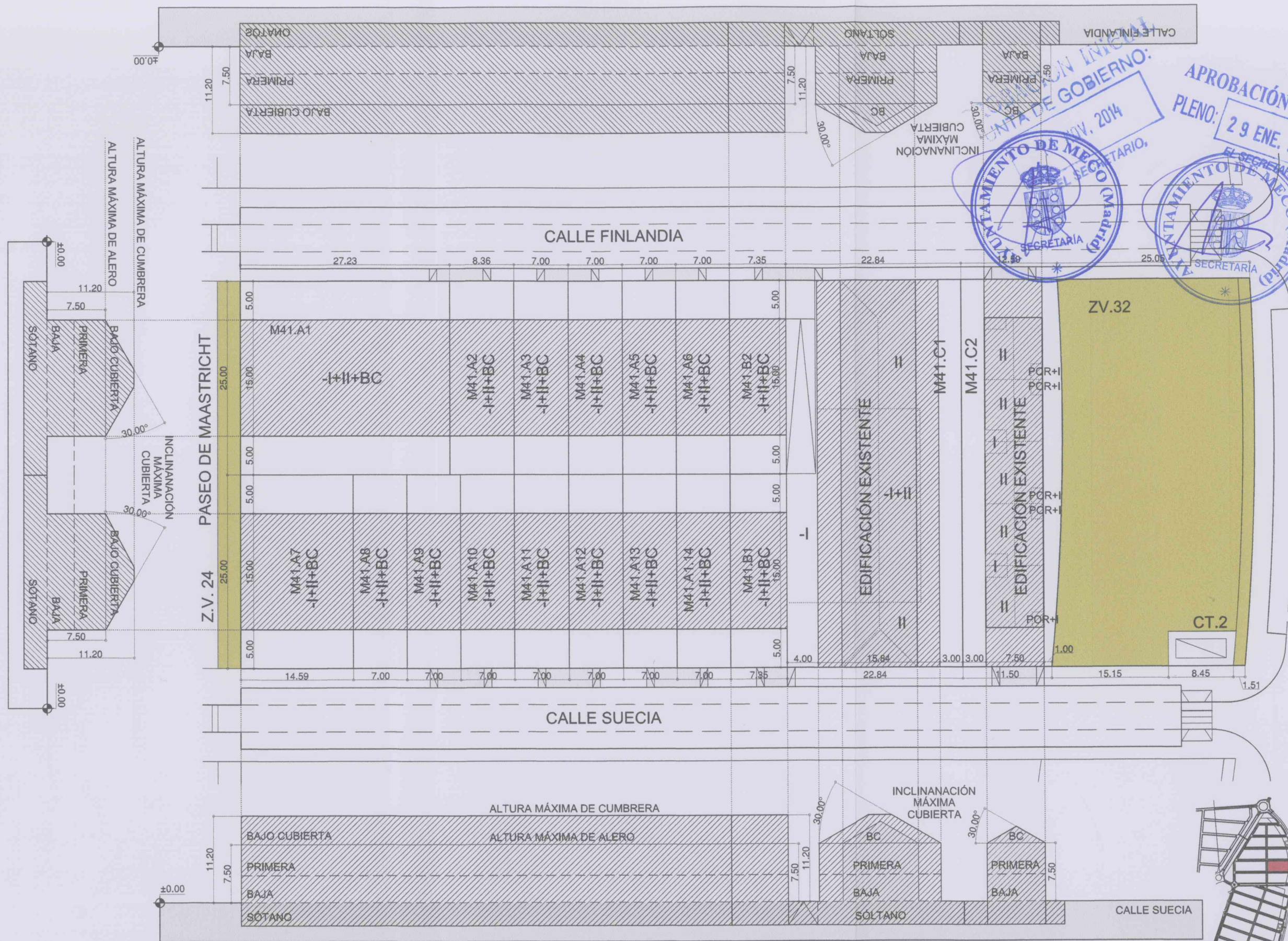
MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadajara
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785

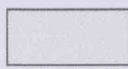
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN





Proyecto	
MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
MANZANA 41 PLAN PARCIAL SAU-12	
Situación PLAN PARCIAL SAU-12 MECO (MADRID)	
Plano	
MANZANA 41 PARCELACIÓN PROPUESTA ÁREA DE MOVIMIENTO BAJO RASANTE	
PLANO	
06	
Sustituye	
Escala	
1/500	
Fecha	
OCTUBRE 2014	
Referencia	
MMZ 14/269	
La Propiedad	
AVANCE URBANO, S.L.	
El Arquitecto	
MARTINE Z ZAMORA, MARIO (FIRMA)	Firmado digitalmente por MARTINEZ ZAMORA, MARIO (FIRMA) Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=07490115 G, sn=MARTINEZ, givenName=MARIO, cn=MARTINEZ ZAMORA, MARIO (FIRMA) Fecha: 2014.10.29 23:05:12 +01'00'
MARIO MARTÍNEZ ZAMORA Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadalupe mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785	



 VOLÚMEN EDIFICADO
 VOLÚMEN DE LA EDIFICACIÓN
 -I+II+BC ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
 (-I: 1 SÓTANO; II: BAJA+PRIMERA; BC: BAJO CUBIERTA)

Proyecto
MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 41
PLAN PARCIAL SAU-12

Situación
PLAN PARCIAL SAU-12
MECO
(MADRID)

Plano
MANZANA 41
PARCELACIÓN PROPUESTA

VOLÚMEN DE LA EDIFICACIÓN

PLANO

07

Sustituye

Escala
1/500

Fecha
OCTUBRE 2014

Referencia
MMZ 14/269

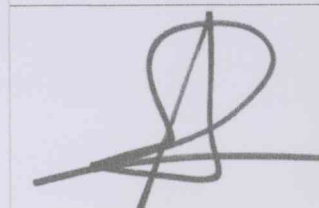
La Propiedad

AVANCE URBANO, S.L.

El Arquitecto

MARTINE
Z
ZAMORA,
MARIO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Nombre de
reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=07490115
G, sn=MARTINEZ,
givenName=MARIO,
cn=MARTINEZ ZAMORA,
MARIO (FIRMA)
Fecha: 2014.10.29
23:05:59 +01'00'



MARIO MARTÍNEZ ZAMORA
Col. nº 3734 COACM / 60371 COAM
c/ Emilia Pardo Bazán, 20.19005.Guadlaajara
mmz.arquitecto@gmail.com Telf.: 606937785