

**ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 16, PS UE-107  
"VALDELARCIPRESTE" DE ARGANDA DEL REY  
(MADRID)**

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 16 DEL PS UE-104 VALDELARCIPRESTE DE ARGANDA DEL REY**

### **ÍNDICE**

1. Entidad Promotora y Legitimación
2. Localización del Ámbito
3. Antecedentes Urbanísticos
4. Antecedentes Administrativos
5. Estado Actual
6. Descripción del Ámbito
7. Características del Terreno
8. Estructura de la Propiedad
9. Usos, Edificaciones, Infraestructuras y Vegetación existentes
10. Parámetros Urbanísticos de la Manzana
11. Necesidad de la Redacción del Estudio de Detalle
12. Referencia de Legislación Urbanística Aplicable
  - 12.1. Ley 9/2001 del Suelo de la C. A. de Madrid
  - 12.2. R. Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento
13. Objeto del Estudio de Detalle
14. Procedencia de la redacción del Estudio de Detalle según Modificación 1 del PS UE-107 "Valdelarcipreste" y del PGOU 1999
15. Justificación del Estudio de Detalle
16. Cuadro comparativo de los parámetros
17. Memoria de Impacto Normativo
18. Justificación de Cumplimiento sobre Accesibilidad Universal
19. Memoria de Impacto Ambiental
20. Inexistencia de Perjuicios sobre las Fincas Colindantes
21. Estudio Económico - Financiero

### **ANEXOS:**

- ANEXO 1. Datos Catastrales  
Entidad Promotora. Legitimación
- ANEXO 2. Ficha Registral
- ANEXO 3. Arbolado Existente en el Interior de la Manzana 16.  
Solicitud de Tala.
- ANEXO 4. Contestación del Ayuntamiento a la Consulta Urbanística sobre la Manzana 16 PS UE-107  
Valdelarcipreste

### **PLANOS:**

1. Situación y Emplazamiento
2. Plano Topográfico
3. Usos Actuales, Edificaciones y Vegetación Existente
4. Proyecto de Reparcelación
5. Parcelas Resultantes. Modificación Proyecto de Reparcelación.
6. Parcela 16. Resultante del Proyecto de Reparcelación.
7. Calificación Pormenorizada
8. Estudio Comparativo de Ocupación Bajo Rasante

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 16 DEL PS UE-104 VALDELARCIPRESTE DE ARGANDA DEL REY

### 1. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

D. Ángel Roca Castillo en representación de "Cerámicas y Construcciones Roca, S.L."

En ANEXO 1 se adjunta la documentación acreditativa de **titularidad real** de toda la parcela y, en consecuencia, la legitimación para la redacción del Estudio de Detalle correspondiente.

### 2. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO

Datos Registrales: Registro de la Propiedad de Arganda del Rey.

Finca Urbana nº 16 en la Unidad de Ejecución nº 1 de la UE-107 "Valdelarcipreste". Ver nota del Registro en ANEXO 1

Datos catastrales Ref.: 1816804VK6611N0001FQ

### 3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La manzana nº 16 está incluida en la Unidad de Ejecución nº 107, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, de fecha 27 de Septiembre de 2005. BOCM 293, de 9 de diciembre de 2005.

Con posterioridad a su aprobación, sobre la UE-107 han recaído las modificaciones siguientes:

**Modificación nº 1**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 6 de febrero de 2008, publicado en el BOCM nº 57, de siete de marzo de 2008.

**Modificación nº 2**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 5 de noviembre de 2008, publicado en el BOCM nº 299, de dieciséis de diciembre de 2008.

**Modificación nº 3**, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 7 de abril de 2010, publicado en el BOCM nº 116, de diecisiete de mayo de 2010.

**Modificación nº 4**, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 31 de mayo de 2012, publicado en el BOCM nº 148, publicado el veintidós de junio de 2012.

**Modificación nº 5**, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 12 de junio de 2018, publicado en el BOCM nº 146, publicado el veinte de junio de 2018.

**Normas Urbanísticas** del Plan de Sectorización de la UE-107 "Valdelarcipreste" (PS), aprobadas por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, publicadas en el BOCM nº 210, de cuatro de septiembre de 2017.

#### **4. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS**

En ANEXO 3 se adjunta la contestación a la consulta urbanística, de 3 marzo de 2020, solicitada por el anterior propietario de la parcela.

En fecha 20 de mayo 2022, se presentó en el Registro del Ayuntamiento un Estudio de Detalle. El contenido del Estudio de Detalle que se presenta es consecuencia de los requerimientos de subsanación y aportación.

#### **5. ESTADO ACTUAL**

La parcela está libre de edificación, y los viales exteriores con que linda, Avda. de Lisboa y C/ Maestro Miguel Chicote y Plaza de Copenhague, tienen las redes de servicios urbanos necesarios para la viabilidad de la promoción de 100 viviendas (VPP-B y VPP-L).

#### **6. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

El Sector UE-107 está formado por edificaciones residenciales de diversas tipologías, bloque "H", bloque lineal, etc., y de altura B+4. La red viaria es del tipo "tablero de ajedrez" que delimitan las manzanas.

Se platea un vial rodado perimetral y uno transversal N/S, unidos por viales de coexistencia vehículo/peatón que permiten el acceso a los garajes de los edificios.

La manzana 16, situada al Norte del Sector, tiene características diferentes del resto. Ver en planos.

#### **7. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

El terreno aparentemente no ofrece problemas para la construcción del edificio, salvo la topografía y la improbable incidencia que resulte del Estudio Geotécnico.

#### **8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La propiedad de toda la parcela pertenece a "CERÁMICA Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.". Ver en ANEXO 1.

#### **9. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES**

La manzana 16 está libre de edificaciones. El uso previsto es la construcción de viviendas con Protección Pública de acuerdo con el PGOU y Plan de Sectorización.

En el interior de la parcela existe la relación de árboles que se detalla en el ANEXO 2.

**10. PARAMETROS URBANÍTICOS DE LA MANZANA 16**

Vienen determinados en el ANEXO 4, y en el Cuadro 8 de la Modificación nº 1.

**CUADRO 8 – PARÁMETROS POR MANZANA****Residencial**

MANZANA	ORDENANZA	TIPOLOGÍA	DIMENSIONES PRINCIPALES MANZANA m m		SUPERFICIE SUELO MANZANA (m <sup>2</sup> s)	INDICE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (m <sup>2</sup> c)	Nº MÁXIMO PLANTAS	% OCUPACIÓN MÁXIMA MANZANA
1	OR-3	A1	55	60	3.300	3,0382	10.026	5	70
2	OR-3	A2	90	60	5.400	2,5206	13.611	5	55
3	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
4	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
5	OR-3	A2	V	60	6.652	2,2729	15.119	5	50
6	OR-3	A1	55	60	3.300	3,1515	10.400	5	70
7	OR-3	A2	90	60	5.400	2,4828	13.407	5	55
8	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
9	OR-3	B1	30	64	1.920	3,4375	6.600	5	76
10	OR-3	A2	93	60	5.600	2,4420	13.675	5	54
11	OR-3	A1	55	60	3.300	3,1515	10.400	5	70
12	OR-3	A2	90	60	5.400	2,4717	13.360	5	54
13	OR-3	B2	30	60	1.800	3,6667	6.600	5	78
14	OR-3	B2	30	60	1.800	3,6667	6600	5	78
15	OR-3	A2	90	60	5.356	2,4944	13.360	5	55
16	OR-3	D	40	68	2.505	3,5130	8.800	5	78
17	OR-3	C	90	52	4.645	2,4112	11.200	5	61
18	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.596	5	75
19	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.596	5	75
20	OR-3	C	90	52	4.636	2,4159	11.200	5	61
21	OR-3	D	40	52	2.036	3,8016	7.740	5	80
22	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0643	7.508	5	62
23	OR-3	C	90	52	4.645	2,4112	11.200	5	61
24	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.596	5	75
25	OR-3	B3	30	52	1.560	3,5872	5.596	5	75
26	OR-3	C	90	52	4.636	2,4159	11.200	5	61
27	OR-3	D	40	52	2.036	3,8163	7.770	5	80
28	OR-3	B4	70	35	2.450	3,0643	7.508	5	62
29	OR-3	D	40	60	2.335	3,5653	8.325	5	78
30	OR-3	D	40	66	2.504	3,5463	8.880	5	78
31	OR-5	E	V	V	1.822	3,5840	2.806	3	55
32	OR-3	E	V	V	1.749	1,6499	2.886	3	55
33	OR-3	E	v	V	2.494	1,5135	3.774	3	51
40	OR-3	B4	30	64	8.439	0,7245	6.114	5	64
34	RUH	RUH	V	V	461	0,6074	280	2	60
35	RUH	RUH	V	V	1.175	0,8340	980	2	60
36	RUH	RUH	v	V	1.378	0,8129	1.120	2	60
37	RUH	RUH	V	V	999	0,7005	700	2	60
38	OR-1	OR-1	V	V	2.314	1,4137	3.271	2	60
39	OR-3.2	OR-3.2	v	V	662	2,9075	1.924	5	100
Total RESIDENCIAL					117.598		300.607		

El Estudio de Detalle no altera ninguno de los parámetros que para la manzana 16 determina el Cuadro 8. La ocupación del 78% se mantiene sobre rasante.

## **11. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La aplicación práctica de la Modificación nº 1 del PS UE-107, sobre la manzana 16, determina la construcción de 100 viviendas (75 VPP-B y 25 VPP-L) sobre rasante y la obligación de ubicar la correspondiente dotación obligatoria de 154 plazas de garaje (1,75 x 8,800 m<sup>2</sup>c / 100 m<sup>2</sup>c) bajo rasante.

Una vez estudiado el posible proyecto sobre la parcela, considerando la ubicación de otros usos:

- 100 trasteros de pequeña superficie, atendiendo a la necesidad inherente a viviendas de superficie útil muy reducida.
- Ubicación de sala para instalación centralizada de producción de calefacción y a.c.s.
- Instalación de ventilación mecánica de garaje.
- Almacenamiento de residuos.
- Instalaciones varias (grupo hidroneumático, cuartos de contadores, RITI, etc.)

y la abrupta topografía de las rasantes exteriores e interiores, se comprueba la imposibilidad física de construir todo el programa descrito en dos plantas bajo rasante, estando limitada su profundidad a 30 m. respecto a las rasantes exteriores.

## **12. REFERENCIA DE LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE AL ESTUDIO DE DETALLE**

### **12.1. Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

#### **Art. 53. Función y límites**

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades equivalentes completas, tiene por función, en las áreas, y los supuestos previstos por los Planes Generales, y en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:
  - a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
  - 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.
  - c) En ningún caso podrán parcelar el suelo

EL CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO VULVERA LAS DETERMINACIONES DEL ART. 53.

#### **Art. 54. Contenido y documentación**

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y la formalizara con la precisión.

EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE SE APRECIA CLARAMENTE QUE LAS DETERMINACIONES QUEDAN REFLEJADAS CON PRECISIÓN.

## 12.2. R. Decreto 2159/1978. Reglamento de Planeamiento

### CAP. VI.- De los Estudios de Detalle

**Art. 65.** Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad:

- a) Alineaciones y rasantes. (En el Estudio de Detalle no se modifican).
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes. (En el Estudio de Detalle no se modifican).
- c) Ordenar volúmenes. (En el Estudio de Detalle no se modifican).

**Art. 65.** Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. **(Se describen en la Memoria Justificativa).**
- Disposición de volúmenes. **(No se contempla su modificación).**
- Planos a escala adecuada, y como mínimo a 1/500. **(En documentación se adjunta plano a 1/400 de la ocupación bajo rasante según P.S. UE-107, y la resultante del Estudio de Detalle).**

## 12.3. PGOU Arganda del Rey 1999

### Art. 2.0.12 Función de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle pueden tener como objeto:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, bien cuando el Plan no los haya definido, bien para adaptarlas o reajustarlas.
- La ordenación y distribución de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan, lo cual significa:
  - La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables asignados por el Plan a un conjunto de ellas, conforme a las determinaciones del mismo.
  - La definición del viario interior dentro de cada una de las zonas que el Plan considera como unidades de asignación de volúmenes. Estas determinaciones no pueden dar lugar a:
    - Un aumento de ocupación de suelo.
    - Una disminución de las dotaciones, de espacios libres y zonas verdes.
    - Superación de la altura máxima permitida en cada una de las calles incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.
    - Un incremento de la densidad de población.
    - Una alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.
    - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
    - Ordenación y distribución de volúmenes.
    - Definición de viario interior.
    - Ocupación de Suelo sobre rasante (78%)
    - Superación de altura máxima permitida.
    - Incremento de la densidad de población.
    - Alteración de los usos exclusivos o predominantes asignados por el Plan.

EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO SE VULNERA NINGUNA DE LAS DETERMINACIONES.

## 13. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es posibilitar la redacción de un proyecto que resuelva las necesidades expuestas en el punto 11, y que se reducen a:

- **Construcción de tres sótanos bajo rasante.**
- **Ocupación del 100% bajo rasante.**

#### **14. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGÚN MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PS UE-107 "VALDELARCIPRESTE" Y DEL PGOU 1999**

##### **PS.UE-107 "Valdelarcipreste". Art. 1.A. Ejecución por Estudio de Detalle.**

Sólo se exigirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el caso de que para una parte o la totalidad de alguno de los grupos de manzanas señalados más adelante, se plantee adoptar soluciones diferentes a las que se derivan de la aplicación de las Condiciones particulares de ordenación interior de las manzanas señaladas en estas Ordenanzas. En este caso, el Estudio de Detalla, deberá ser conjunto para todo el grupo de manzanas que corresponda.

En el caso de que se quisieran precisar de otro modo los parámetros definidos por el Plan de Sectorización, ello deberá instrumentarse a través de la redacción de un Estudio de Detalle que deberá de incorporar obligatoriamente la ordenación de al menos un grupo completo de manzanas de los señalados en el **Cuadro de definición de ámbitos de Estudio de Detalle**, incluido al final de estas Normas. Si la redefinición tuviera un alcance mayor, se podrá tramitar un Estudio de Detalla abarcando a la vez varios de esos grupos, tomados siempre de forma completa. En cualquier caso, mediante el Estudio de Detalle no se podrá alterar los índices de edificabilidad ni las superficies máximas construibles por manzana.

**El Estudio de Detalle que se propone no altera los índices de edificabilidad, ni las superficies máximas construibles por manzana.**

##### **PS.UE-107 "Valdelarcipreste". Art. 2.4.1. Porcentaje de ocupación máxima de la parcela.**

La ocupación se define en esta Ordenanza en relación a la superficie del conjunto de la manzana edificable, o sea, a la superficie comprendida al interior de las alineaciones oficiales que delimitan el suelo privado del público.

Salvo en el caso de que se tramite un Estudio de Detalle que precise el cumplimiento de esta regulación de otro modo, el porcentaje de ocupación máxima de parcela tanto en la planta baja como en el resto, será el señalado para cada manzana o parte de manzana en el **Cuadro de Parámetros por manzana**, incluido al final de las Ordenanzas.

**Para las plantas sótano, no se limita la ocupación de parcela, siempre que lógicamente no se sobrepasen los límites del suelo privado de la manzana.**

##### **PS.UE-107 "Valdelarcipreste". Art. 5.1.2.b)**

b) La anchura máxima de la edificación será en todo caso de 30 m. en planta baja y, **sin restricción alguna, en plantas sótanos**, y de 27 m. en planta de pisos, salvo en los Tipos B, en las que el ancho máximo será de 26 m.

**PGOU 1999 Arganda del Rey. Capítulo 2º Art. 5.02.34 "Condiciones particulares del uso de aparcamientos privados"**

1. En aparcamientos privados, no se podrán superar las dos plantas bajo rasante.

**Excepto que documento de ordenación específico justifique la necesidad de una tercera planta por problemas de pendientes diferenciales del solar o calles circundantes. VER PLANO 3.**

## 15. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente del Estudio de Detalle no tiene otro objeto que dar solución a los problemas descritos en el punto 11 mediante:

- La ocupación bajo rasante del 100% de la superficie de la parcela.
- Construcción de tres plantas sótano.

### 15.bis

A los efectos previstos en el subpunto 2.7.2 apartado b) del Plan de Sectorización de la UE-107 "Valdelarcipreste", la dotación de aparcamientos junto a las demás dotaciones obligatorias del presente Plan de Sectorización que deban instalarse en la edificación de la Manzana 16, deberán ser detalladas en el proyecto de licencia de obras con justificación de su necesidad, lo que analizado por el Técnico Municipal, será causa para la autorización de una tercera planta sótano.

## 16. CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS

Manzana 16 UE-107	Normas Urbanísticas	Estudio Detalle
Ordenanza	Bloque Abierto OR-3 (TipoD)	Bloque Abierto OR-3 (TipoD)
Uso	Uso Residencial VPPB/VPPL	Uso Residencial VPPB/VPPL
Nº máximo viviendas	75 VPPB / 25 VPPL	75 VPPB / 25 VPPL
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	20 m.	20 m.
Frente máximo	90 m.	90 m.
Superficie de la manzana	2.505 m <sup>2</sup>	2.505 m <sup>2</sup>
Porcentaje de ocupación máxima	78%	78% *
Altura máxima de la edificación	5 plantas / 16 m.	5 plantas / 16 m.
Índice de edificabilidad	3,5130 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	3,513 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s
Sup. máxima construible	8.800 m <sup>2</sup>	8.800 m <sup>2</sup>
Anchura máxima de la edificación		La totalidad de la parcela
Plantas sótano	30 m.	**
Planta baja	30 m.	30 m.
Plantas pisos	27 m.	27 m.
Alturas libres mínimas:		
Plantas sótano y semisótano	2,20 m.	2,20 m.
Planta baja	2,65 m.	2,65 m.
Plantas de pisos	2,65 m.	2,65 m.
Entreplantas	Prohibidas	Prohibidas

\* Art. 1.04.073.a) PGOU. Superficie Ocupable  
"Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno".

\*\* El único parámetro que se modifica es la eliminación de la anchura máxima de la edificación en plantas sótano.

## 17. MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

- 1) Ley Orgánica 3/2007, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres  
El objeto del Estudio de Detalle no vulnera la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- 2) Ley 2/2016 de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación (Comunidad de Madrid)  
El objeto del Estudio de Detalle no discrimina los derechos de las personas cualquiera que sea su identidad sexual, expresión de género o condición social.
- 3) Ley 3/2016 de Protección Integral contra LGTBI fobia y Discriminación por razón de Orientación e Identidad sexual (Comunidad de Madrid)  
El objeto del Estudio de Detalle no discrimina el derecho de toda persona por razón de su orientación o diversidad sexual o por su identidad o expresión de género, reales o percibidas, a no sufrir presiones, desprecio o discriminaciones por ello, así como el derecho a su integridad, en todas las fases de su vida, y en todos los ámbitos de actuación, tanto públicos como privados.
- 4) Ley Orgánica 1/1996 de Protección Jurídica del Menor  
El objeto del Estudio de Detalle no vulnera la Protección Jurídica de personas menores de 18 años.
- 5) Ley 4/2003 de Protección de Familias Numerosas  
El objeto del Estudio de Detalle no interfiere en el objeto de la Ley 4/2003, sobre definición, acreditación, régimen y beneficios de las familias numerosas.

## 18. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

### Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Comunidad de Madrid)

El objeto del Estudio de Detalle es permitir la construcción de tres sótanos bajo la rasante de la parcela. En los Proyectos Básico y de Ejecución se dará cumplimiento a la Ley 8/93 y al Decreto 13/2007 Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, además de la obligación de respetar las exigencias del CTE-DB-SUA (Accesibilidad y Utilización).

## 19. MEMORIA DE IMPACTO AMBIENTAL

- El objeto del Estudio de Detalle **no está incluido** en los conceptos de impacto ambiental contenidos en los ANEXOS I y II de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.
- **Relación de actividades a considerar**
  - **Excavación del tercer sótano**  
El tratamiento de las tierras excavadas vendrá relacionado y valorado en el Plan de Gestión de Residuos del Proyecto, y sometido a la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales previa a la concesión de la Licencia de Obras.
  - **Vegetación existente**  
Protección del arbolado existente en los alcorques de la vía pública mediante entablado del tronco, hasta el final de las obras de construcción.

En el interior de la parcela existen árboles y arbustos que impiden las obras de construcción, y es necesario proceder a su tala. Ven en ANEXO 3, la posición y especie de los árboles. El Promotor ha presentado en el Ayuntamiento la documentación para que le sea concedida la autorización.

## **20. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LAS FINCAS COLINDANTES**

La parcela limita **únicamente** con la finca SVI Supramunicipal, de la que es titular la Comunidad de Madrid, a la que la modificación que propone el Estudio de Detalle **no le causa perjuicio alguno** por tratar exclusivamente de aumentar hasta el 100% la ocupación bajo rasante y la construcción de tercer sótano. La ocupación sobre rasante, altura del edificio, etc., permanece inalterable según las determinaciones del PGOU y el PS-UE-107 "Valdelarcipreste".

## **21. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

### **Justificación cumplimiento del Art. 22.4**

La aprobación del Estudio de Detalle no conlleva impacto alguno en las Haciendas Públicas y en el mantenimiento de las infraestructuras existentes. El uso de la ampliación de la ocupación y la construcción de un tercer sótano no afecta a la urbanización perimetral de la parcela. El acceso rodado a la parcela será el mismo con independencia de que se proyecten dos o tres sótanos.

### **Justificación cumplimiento del Art. 22.5**

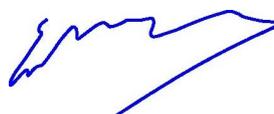
Según el PS.UE-107, en la manzana 16, deben construirse necesariamente 100 viviendas con Protección Pública VPP-B y VPP-L, con precio limitado, que se extiende también a las plazas de garaje y a los cuartos trasteros, sometidas la Normativa y Reglamentos de la Comunidad de Madrid. Las modificaciones del Estudio de Detalle están encaminadas a satisfacer las necesidades de los usuarios de las viviendas. El Promotor ha hecho el estudio económico correspondiente para la viabilidad económica que comporta el aumento del número de plazas y trasteros, y cuenta con los recursos económicos suficientes para llevarlo a cabo.

Madrid, 12 de julio de 2022.

El Promotor

Fdo.: Ángel Roca Castillo  
Cerámicas y Construcciones ROCA, S.L.

Los Arquitectos



Fdo.: Emilio Rodríguez Jiménez



Fdo.: Carlos Alberich Lanzos