

CR-21 06/7

ESTUDIO DE DETALLE

marzo

06/7

2006



## EQUIPAMIENTO PRIVADO

Paseo de la Habana nº 198 · Madrid · España

## APOSTÓLICAS DEL CORAZÓN DE JESÚS

Autor del encargo

Leopoldo Arnaiz Eguren

Arquitecto

Arnaiz Arquitectos, S.L.  
[www.arnaizconsultores.es](http://www.arnaizconsultores.es)





## 2.2. Características de los terrenos

Su superficie total, según plano topográfico, es de 16,942.99m<sup>2</sup>. La parcela rodeada por medianeras, con un único frente a la calle Paseo de la Habana desde donde tiene su acceso peatonal y rodado.

La parcela objeto del estudio de detalle está inscrita en el Registro N° 29, Libro N° 23, Folio 232, Finca N° 1670. Inscripción 3ª, de Madrid.

Dentro de la parcela existen tres edificaciones con una superficie construida total de 5.326 m<sup>2</sup>, dos accesorias destinadas a cochera y casetas de jardinería y una edificación principal.

La edificación principal está configurada en un único cuerpo rectangular conformado en torno a la iglesia y a dos patios laterales. Su superficie construida estimada es de 4.900 m<sup>2</sup> y se encuentra organizado en tres plantas sobre rasante y una última planta de cubierta y torreones.

Actualmente, todo el conjunto se encuentra en uso como centro de espiritualidad y residencia de Hermanas.

Según el plano topográfico, el solar cuenta con pendientes máximas de 1,75 m, no existiendo elementos relevantes en cuanto a vegetación.

## 2.3. Afecciones de Normas y Planes

La parcela pertenece al ámbito de ordenación de la Norma Zonal N° 3 grado 1º, nivel a.

De acuerdo al Plan General vigente, la parcela se encuentra calificada como uso Equipamiento Privado, uso específico Equipamiento Bienestar Social. El nombre de la dotación que figura es "Apostólicas del Sagrado Corazón de Jesús".

La parcela, según la ficha de dotación de ordenación, tiene una superficie de 16.772 m<sup>2</sup>. Se adjunta ficha de ordenación y plano de ordenación.

**FICHA DE DOTACION DE ORDENACIÓN**

**Código del Plan General:** A00246

**Dirección:** PO. DE LA HABANA, 198  
**Distrito:** 05 CHAMARTÍN

**Usos**  
**NPG:** Equipamiento

**Usos Específicos:** EQUIPAMIENTO BIENESTAR SOCIAL  
**Calificación NPG:** EQUIPAMIENTO PRIVADO

**Superficie total (m2):** 16.772

**Estado:** EXISTENTE

**Sistema:** SISTEMA LOCAL

**Gestión**  
**Código:**  
**Porción:**  
**Módulo de obtención de suelo**

**Observaciones**

Documentación extraída mediante procedimientos informatizados de la BD del Área de Gobierno de Urbanismo  
(fecha: 15/11/2005)

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA



Ninguna de las edificaciones existentes se encuentra con algún grado de protección o catalogación en la Normativa Urbanística vigente.

A su vez, la parcela pertenece al ámbito de ordenación de la Norma Zonal nº 3 grado 1º, nivel a.

En esta Norma Zonal, en su artículo 8.3.5., se admiten asimismo obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, en parcelas calificadas como tales, sometidas a las mismas condiciones que para las obras de ampliación de usos dotacionales que se fijan en el art. 8.3.7., con una edificabilidad máxima de  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Según este mismo artículo se admite la ampliación de edificios existentes siempre que la ocupación no supere los 2/3 de la superficie de parcela edificable, la altura máxima sea de 4 plantas ó 15 m., el retranqueo sea de 5 m. a alineación y H/2 a linderos con un mínimo de 3 m.

De acuerdo a este artículo, la parcela tiene una edificabilidad máxima permitida por el planeamiento vigente de  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 23.720 \text{ m}^2$ , por lo que las nuevas edificaciones proyectadas podrían agotar dicha edificabilidad.

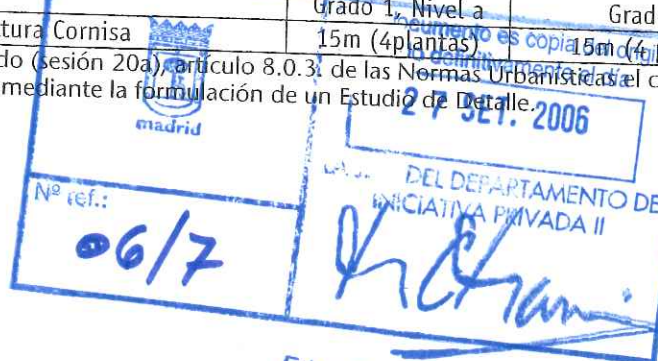
### 3. Justificación de la solución adoptada

El objetivo principal de este Estudio de Detalle es ordenar volúmenes y aprovechamientos de nueva planta a desarrollar sobre la parcela.

La propuesta proyectada consiste en la demolición de las edificaciones existentes sobre la parcela y la ordenación de los volúmenes y aprovechamientos correspondientes a obras de nueva planta. Además, de acuerdo a la aplicación de la Sesión nº 20 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, en el Tema 137, se proyecta la ejecución de una planta ático sobre las 4 plantas permitidas en la Norma Zonal.

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie del Ámbito	16.942,99 m <sup>2</sup>	16.942,99 m <sup>2</sup>
Retranqueos (a lindero frontal)	5 m.	5 m.
Retranqueos (resto de linderos)	H/2 (min 3m.)	H/2 (min 3 m.)
Sup. Máxima Edificable	$1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$	23.720,18 m <sup>2</sup> $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Altura de la Edificación	IV plantas	IV plantas + ático (*)
Sup Ocupación Parcela S/R	Máximo 2/3	Máximo 2/3
Ordenanza de Aplicación	Norma Zonal 3 Grado 1, Nivel a	Norma Zonal 3 Grado 1, Nivel a
Altura Cornisa	15m (4 plantas)	15m (4 plantas+ ático)

(\*) Acuerdo (sesión 20a), artículo 8.0.3. de las Normas Urbanísticas, el cual admite la construcción de áticos mediante la formulación de un Estudio de Detalle.



Fdo.: Caridad Mauri Ruiz-Olmo

### 3.1. Propuesta de ordenación

Al objeto de garantizar la materialización física del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela resultante, justificando la observancia de la normativa de aplicación, se ha establecido una propuesta de ordenación de la edificación.

Dicha propuesta queda reflejada en sus correspondientes planos, pudiéndose observar que la ordenación cumple estrictamente la normativa incluida en el Plan General de aplicación, Norma Zonal 3, Grado 1, Nivel a.

Se proyecta la demolición de las edificaciones existentes y la ordenación del conjunto, en el cual sus edificaciones se desarrollarán rodeando la parcela, creando un espacio libre central.

El complejo estará conformado por edificaciones aisladas, y debido a las características de la parcela, el edificio más cercano al acceso de Paseo de la Habana, será de dos alturas mas ático, siendo las demás edificaciones de cuatro alturas mas ático.

En la zona central o libre se destinarán en su mayor parte a jardines y zonas de recreo para los mismos residentes del complejo, así como comunicación entre las diferentes edificaciones.

### 3.2. Cumplimiento del Art. 65.3 del reglamento de planeamiento

En cumplimiento del presente artículo no se reduce el espacio destinado a viales ni los espacios libres asignados por el Plan General.

Tampoco existe modificación de volumen, ocupación, altura y densidad al aplicar la Ordenación al resultado del presente Estudio de Detalle.



### 3.3. Cumplimiento del Art. 65.5 del reglamento de planeamiento

El presente Estudio de Detalle no produce ningún perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En Madrid, Marzo de 2006



LA PROPIEDAD  
APOSTÓLICAS DEL CORAZÓN DE JESÚS



EL ARQUITECTO  
Arnaiz Arquitectos, S.L.  
D. Leopoldo Arnaiz Eguren.  
Colegiado 50.365/3.208