

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54**SERRANILLOS DEL VALLE**

URBANISMO

Mediante acuerdo de Pleno de 29 de octubre de 2020 se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle a ejecutar en calle Arroyo del Huerto, número 42, Área de Ordenación Singular AS.3. De conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de la memoria justificativa del Estudio de Detalle así como de los planos normativos de ordenación de zonificación de usos, áreas de movimiento y rasantes.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**ESTUDIO DE DETALLE***1. Justificación*

Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle, con el fin de desarrollar el Área de Ordenación Singular AS-3, “Calle Moraleja de Enmedio”, del Plan General de ordenación Urbana de Serranillos del Valle.

Contiene las siguientes determinaciones y criterios, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento:

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

De acuerdo a estas determinaciones, se definen:

- Descripción de la propiedad que desarrolla el Área de Actuación Singular.
- Delimitación de los suelos edificables objeto de ordenación describiendo las dos parcelas resultantes, la correspondiente a la franja de zona verde y la de la parcela edificable, que forma realmente el Ámbito de Actuación Singular AS-3.
- Delimitar y acotar el suelo reservado a la franja destinada a zona verde ajardinada.
- Señalamiento de las alineaciones y rasantes de la parcela edificable

Las delimitaciones se ajustan a la ordenación propuesta en la ficha de desarrollo del Área de Ordenación Singular AS-3.

Se mantienen las alineaciones y rasantes del viario existente, no afectando la actuación que se propone a la trama viaria del municipio. Se mantienen también las rasantes que tiene la franja de zona verde que da frente a la calle Arroyo del Huerto, y se modifican puntualmente las interiores del terreno natural que tiene la parcela, con vaciado de las zonas ocupadas por la futura edificación, teniendo en cuenta que ésta tendrá una planta sótano para aparcamiento e instalaciones. Con esta solución de vaciado de tierras se garantiza el ajuste de las alturas sobre rasante del futuro edificio, cumpliendo con las alturas desde la rasante del terreno natural al alero. Se han evitado los recrecidos de tierras sobre la rasante natural de la parcela, con el fin de mantener la apariencia del terreno actual. Señalar que sobre el terreno no existe arbolado alguno, con lo que se facilita en gran medida la creación de los movimientos de tierra.

El Estudio de Detalle resulta obligado por ser uno de los documentos de desarrollo del planeamiento general, tal y como se señala en la ficha del Área de Ordenación Singular AS-3, existente en el Plan General de Ordenación Urbana.

2. *Delimitación y características físicas de la Unidad de Ejecución*

La actuación que se contiene en el presente Estudio de Detalle, se refiere al Área de Ordenación Singular AS-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle.

La superficie bruta total del ámbito del Área de Ordenación Singular AS-3 asciende, según su ficha, a 2.162,00 m². No se computan dentro de esta superficie que delimita el Ámbito, la superficie destinada a zona verde, pues así se detalla en el Plan General, y que tiene una superficie de 370,21 m², coincidentes con la señalada en el mismo, como ZV16. La superficie del Ámbito se ha señalado en planos.

En los planos de planta contenidos en la documentación gráfica del presente proyecto, se indican los límites actuales que han servido de base para realizar la medición de la superficie real del Área de Ordenación Singular. A su vez, en el plano n.º 1 y 2 “Situación” y “Emplazamiento”, se refleja la ubicación relativa del ámbito en el conjunto del área del municipio en que se ubica.

El terreno que ocupa el Área de Ordenación Singular, objeto de este documento, está situado dentro de la zona centro del término municipal, al este de su Ayuntamiento.

Tiene forma trapezoidal, semejante a un rectángulo, como se aprecia en los planos del presente documento.

El terreno a desarrollar se encuentra en la actualidad sin vallado, a excepción de la instalación de gas, cuyo depósito es enterrado. Este depósito, con su correspondiente vallado se desplazará hacia la calle Arroyo del Huerto, sin ocupar la franja de zona verde, con el fin de disponer de más espacio libre en la zona donde se situará la futura edificación.

En la actualidad los terrenos no son empleados para fin productivo alguno.

El terreno a desarrollar constituye una parcela residencial, que limita con las calles Arroyo del Huerto, del Trébol y Moraleja de Enmedio. Linda por su parte posterior con viviendas que tienen su acceso por la calle Tejar, lindando con áreas plenamente desarrolladas, edificadas y habitadas del término municipal de Serranillos del Valle. En realidad se trata de un terreno que remata la zona centro de la trama urbana del municipio, constituyendo, el que nos ocupa, uno de los pocos ámbitos de suelo urbano, de propiedad privada, que quedan sin desarrollar.

Las edificaciones colindantes al ámbito, son fundamentalmente viviendas, aunque coexisten con otros tipos de edificaciones, como naves, consultorio local, farmacia, etc., en general de dos alturas.

Los linderos actuales de la finca, según se desprende de la calificación catastral, que son prácticamente coincidentes con las del Registro de la Propiedad, son como siguen:

- Frente (orientación Norte), con calle de su situación, calle Arroyo del Huerto, n.º 42.
- Derecha (Este), con calle Moraleja de Enmedio.

- Izquierda (Oeste), con calle Trébol.
- Fondo (Sur), con fincas que tienen su acceso por la calle Tejar, números 13, 15, 17 y 19. En el Registro de la Propiedad a estas fincas se las denominan parcelas 6, 7, 8 y 9.

La parcela presenta un relieve muy uniforme, con caída desde el punto más alto en la esquina de la calle Moraleja de Enmedio con el vallado de las viviendas colindantes por la parte posterior del solar, hasta el punto más bajo, situado en la confluencia de las calles Arroyo del Huerto y calle Trébol. La diferencia entre ambos puntos es de aproximadamente 5,00 m. Desde el punto más bajo, antes indicado, se sube por las dos calles, aproximadamente 3,00 m., tanto por la calle Arroyo del Huerto, como por la calle Trébol. Desde la esquina de Arroyo del Huerto con Moraleja de Enmedio, se sube también hasta el punto más alto del solar, en 2,00 m., con una pendiente uniforme. La pendiente entre los dos puntos con mayor diferencia de altura, asciende al 8,33%, adaptándose a la misma la edificación futura a construir.

La accesibilidad al Área de Ordenación Singular, objeto del presente Estudio de Detalle, está asegurada, dado que no se modifica la trama viaria del municipio que da frente a la parcela, y que se une a las calles circundantes, como se indica en los planos de ordenación de la documentación gráfica del proyecto.

Una de las finalidades fundamentales del Estudio de Detalle, el fijar las alineaciones y rasantes del viario al que da frente la parcela donde se ubica la actuación, y su conexión con la trama urbana que la rodea, pero como se ha indicado anteriormente este viario no se modifica, y por tanto no se varían ni las alineaciones ni las rasantes de las mismas.

3. *Contenido del Estudio de Detalle*

Como se ha indicado anteriormente las finalidades del Estudio de Detalle, de acuerdo con el Artículo 53 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son las siguientes:

- Delimitación del suelo destinado a viario. En este caso se mantiene el actual viario que bordea la parcela objeto de actuación.
- Establecimiento de alineaciones y rasantes. No se modifican las mismas en las zonas de las calles a las que da frente la parcela, ni en la franja de la zona verde. Únicamente se modificarán las rasantes de la zona ocupada por la edificación futura.
- Delimitación de los suelos edificables objeto de ordenación. Se describen las dos parcelas resultantes, la correspondiente a la franja de zona verde y la de la parcela edificable.
- Descripción de los condicionantes urbanísticos de actuación. Se definen los parámetros de aplicación en las dos ordenanzas que, en función del uso del suelo al que se destinen, serán de aplicación.

En el presente Estudio de Detalle, se señala como ordenanza de aplicación la M-1, Multifamiliar Aislada. Dentro de esta ordenanza y en sus condiciones de uso (artículo 3.7), se señala como uso principal el residencial multifamiliar en edificaciones aisladas. Se admiten otros usos compatibles como son los señalados en el cuadro anexo al capítulo de ordenanzas. En este cuadro se señalan entre otros la posibilidad de destinar este suelo a uso de Equipamiento, clase C) Asistencial, Categoría 3) Residencias de ancianos, siempre y cuando este uso compatible se situó en edificio exclusivo. Por tanto queda justificada la redacción del presente Estudio de Detalle, que se redacta para destinar la parcela edificable a un uso permitido y compatible en edificio exclusivo, como es el uso de equipamiento asistencial para la construcción de una Residencia para la Tercera Edad. Se mantiene la franja de zona verde en el frente de la parcela, destinada al uso de Espacios Libres, clase A) Zonas verdes. Tampoco se modifican los condicionantes urbanísticos señalados en la Ordenanza de aplicación Ord.-3 - Multifamiliar M-1, para el uso característico de residencial, en donde se fija una ocupación máxima sobre rasante del 40% y una edificabilidad máxima de 0,65 m²/m².

3.1. Delimitación del Suelo destinado a viario

No se modifica, como se ha indicado anteriormente, el viario que delimita el Área de Ordenación Singular, AS-3, sobre el que se actúa, ajustándose por tanto al viario señalado en los planos del Plan General, coincidente con el de la ficha de desarrollo del Planeamiento.

3.2. Establecimiento de alineaciones y rasantes.

Se fijan las alineaciones de la red viaria y las rasantes de la misma, con especial definición en los cruces y esquinas que tiene, dónde se comprueba la adaptación del trazado al viario existente y a sus pendientes.

Se aporta en el presente Estudio de Detalle planos de red viaria en dónde se definen los anchos de calzada y aceras, la franja de terreno destinada a zona verde y la parcela edificable.

Se definen en el plano de alturas y rasantes, los volúmenes propuestos y las áreas de movimiento de la edificación, comprobándose que los primeros siempre quedan inscritos dentro de las áreas de movimiento que se obtienen aplicando los parámetros de altura máxima y retranqueos mínimos al lindero colindante y a las tres calles.

No existe arbolado en la parcela, por lo que no es necesario el trasplantedo de ninguna especie, pudiendo actuarse directamente sobre la parcela. Se propondrá el ajardinamiento tanto de la zona verde, como de los espacios libres de la parcela edificable, tras la construcción de la residencia de la tercera edad.

3.3. Delimitación del espacio libre destinado a uso público.

Corresponde este suelo a la franja destinada a zona verde arbolada de cesión, destinada al suelo libre de uso y dominio público, como se señala en la ficha de desarrollo.

Se señala y sitúa el suelo destinado a este uso en el lugar coincidente con el planeamiento. Como se ha indicado anteriormente, con el correspondiente Proyecto Básico de Edificación del futuro edificio a realizar, se costearan y ejecutaran las obras de urbanización de la franja de zona verde, así como las obras necesarias para la conexión del ámbito a las redes municipales.

Se sitúa en el plano 4, “Descripción de fincas resultantes y retranqueos según Plan General”, adjunto a esta memoria, la parcela de zona verde, ZV16, en dónde se delimita y se acota, obteniéndose su superficie, que asciende a 370,21 m².

3.4. Delimitación de la parcela edificable, coincidente con el Ámbito de Actuación Singular AS-3.

La parcela edificable queda definida claramente en los planos del Plan General y en su ficha de desarrollo.

La superficie total de la parcela bruta asciende a 2.532,21 m². Descontando los 370,21 m² de zona verde, queda una parcela edificable de 2.162,00 m², coincidente con la señalada en el Planeamiento General. El coeficiente de edificabilidad del ámbito, como se señala en la ficha, es el derivado de la aplicación de la ordenanza, que como se ha señalado en el apartado 2.3 “Contenido el Estudio de Detalle”, asciende a 0,65 m²/m²

3.5. Finca aportada.

La finca aportada en origen, cuya superficie integra la totalidad del ámbito territorial objeto del presente Estudio de Detalle, vienen reflejada y delimitada en el plano n.º 3 “Delimitación del ámbito y Topográfico”, de los incluidos en este documento. La titularidad del terreno pertenece a un solo propietario:

- Finca ref. catast superficie propiedad % 1 5109201VK 2550N 0001TH.
- 2.162,00 m² Proada Gestión, S. L., 100%.
- Superficie inscrita en Registro 2.120,25 m².
- Superficie en Catastro de Urbana, 2.171,00 m².
- Superficie real según plano topográfico, 2.162,00 m².

4. Planeamiento urbanístico

4.1. Planeamiento y Ordenanzas.

El ámbito territorial al que se refiere este Estudio de Detalle afecta, tal y como ya se ha indicado con anterioridad, a la superficie del Ámbito de 2.162,00 m² y se encuentra calificado en el Plan General de Serranillos del Valle como Área de Ordenación Singular AS.3, Calle Moraleja de Enmedio”.

De la zonificación previa, antes de establecer el ámbito de la ficha de desarrollo, se obtenían dos áreas, una para destinarse a zona verde, y la otra para destinarse a la construcción de una residencia de la tercera edad.

Al final de esta Memoria, y como Anejo a la misma, se incluyen en toda su extensión, las Ordenanzas que resultan de aplicación a las parcelas derivadas del presente Estudio de Detalle. En concreto, se adjuntan dos Ordenanzas reguladoras denominadas:

«Ordenanza 3. M-1 Multifamiliar

“Residencial Multifamiliar”, con uso característico de vivienda multifamiliar, compatible con otros usos, lo que da origen a la redacción de este Estudio de Detalle, para construir en ella la Residencia para la Tercera Edad, uso de equipamiento asistencial admitido, siempre que se desarrolle, como es en este caso, en edificio exclusivo.

Ordenanza 7. Espacios libres públicos.

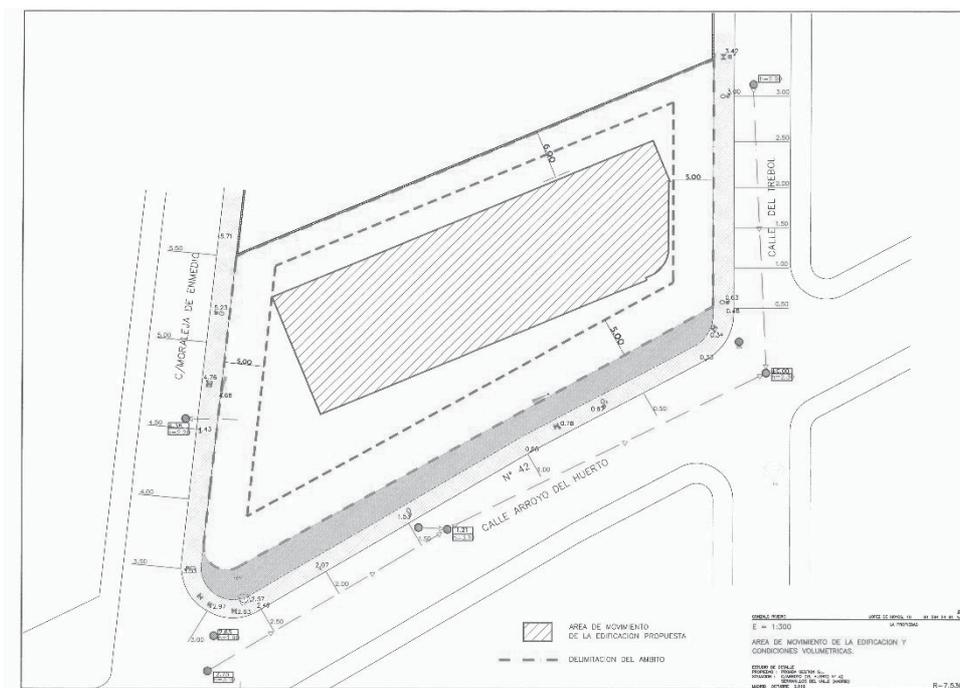
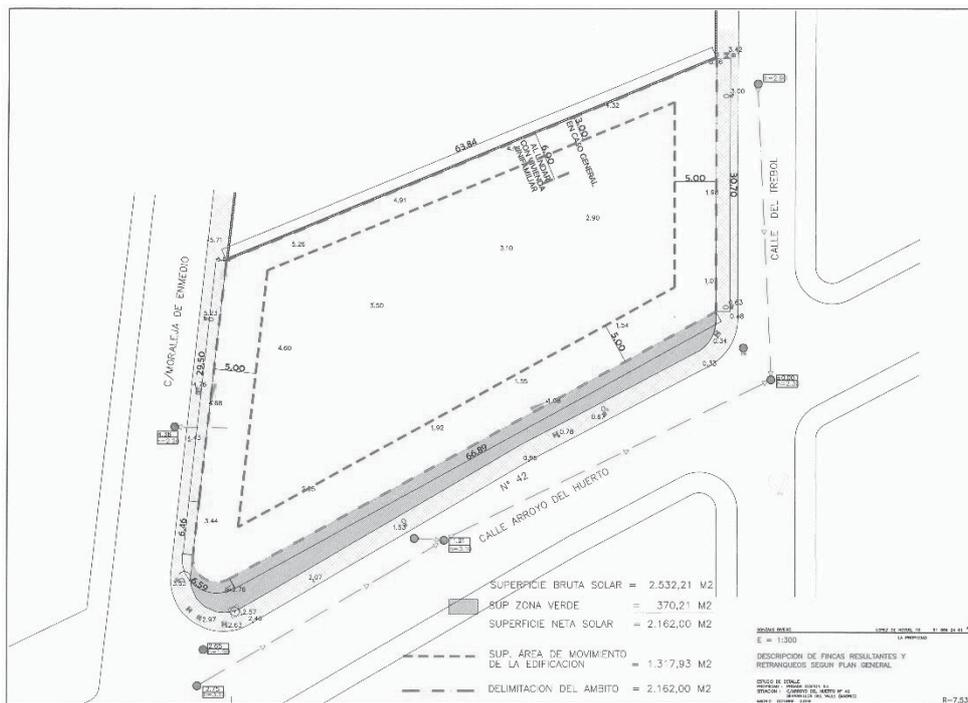
“Zonas Libres de Dominio y Uso Público”, de aplicación en el ámbito en la franja de zona verde con frente a la calle Arroyo del Huerto n.º 42».

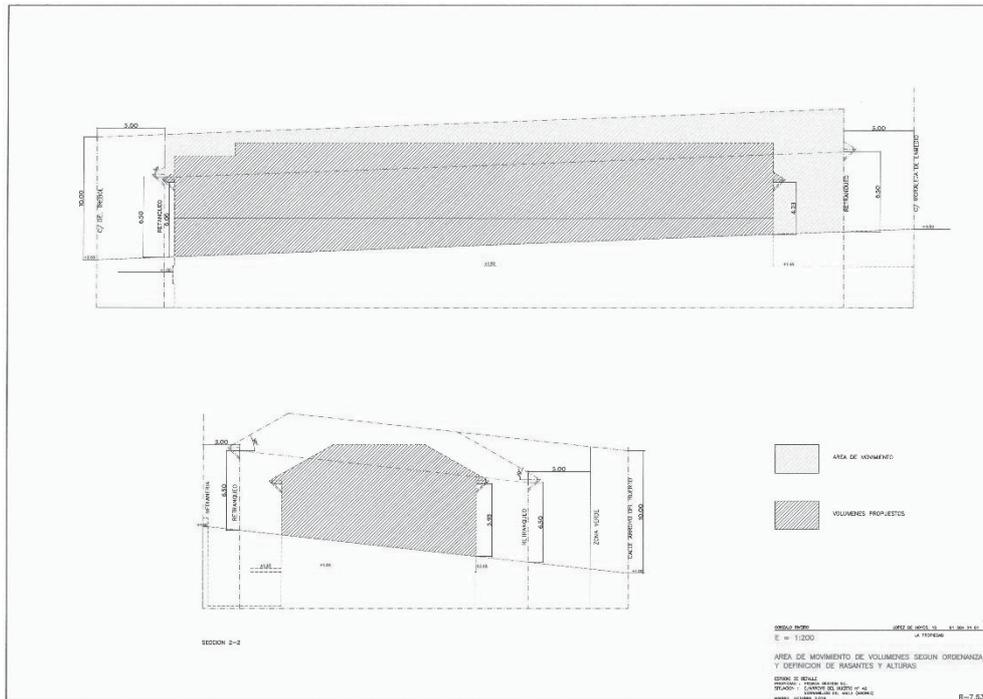
Los condicionantes urbanísticos admitidos en cada lote de suelo derivados de la ordenación prevista en el planeamiento, coincidente con la distribución realizada en este Estudio de Detalle, serán los previstos en los diferentes apartados de las dos Ordenanzas Reguladoras incluidas al final de esta Memoria, como Anejo n.º 4 a la misma.

Para la ordenanza de aplicación a la parcela edificable, se mantienen los condicionantes urbanísticos de la ordenanza multifamiliar M-1, no aplicándose los de la ordenanza de Equipamientos, que en general son superiores.

Con independencia de que se adjuntan las hojas de la ordenanza citada M-1, al final de este documento, como anexo al mismo, se indican a continuación y para la parcela concreta donde se va a construir, los condicionantes de aplicación:

- Parcela mínima: 1.000,00 m² En proyecto: 2.162,00 m² > 1.000,00 m².
- Frontal de la parcela mayor de: 20 m. En proyecto: 133,68 m > 20 m. (29,50 + 6,59 + 66,89 + 30,70). (Medidas señaladas en plano de Delimitación del Ámbito.
- La forma de la parcela debe permitir la inscripción de un círculo de 20 m.
Las dimensiones de la parcela lo permiten al asemejarse a un trapecio de 31,55 × 63,15 de dimensiones menores.
- Uso principal: Residencial multifamiliar Uso compatible: Origen del presente Estudio de Detalle, equipamiento asistencial para residencia para la tercera edad, en situación de edificio exclusivo.
- Se admiten obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de obra nueva dentro de la condiciones dictadas en las Normas de la ordenanza.
En proyecto obras de nueva planta que se ajustan a las Normas de la ordenanza de aplicación.
- Se establecen dos grados, siendo de aplicación en este caso el Grado 1, correspondiente a multifamiliar de baja densidad Se aplicaran las condiciones del Grado 1
 - Ocupación máxima sobre rasante: 40% s/ 2162,00 = 864,80 m².
 - Ocupación máxima bajo rasante: 60% s/ 2162,00 = 1.297,20 m².
 - Edificabilidad máxima: 0,65 m²/m² s/ 2162,00 = 1.405,30 m².
- No se computa la planta sótano de garaje e instalaciones, ni la planta bajo cubierta, al estar vinculada a la plana inferior a ella, de acuerdo al Art. 5.7 “Medición de edificabilidad” del capítulo 5.º “Normas generales de la edificación”.
- Retranqueos: A alineaciones exteriores de calle o zonas verdes de 5,00 m. A resto de linderos 3,00 m. A parcelas con ordenanza de vivienda unifamiliar, como son situadas en el lidero posterior, 6,00 m.
- Altura máxima de la edificación principal de 6,50 m., no pudiendo superar la altura total de 10 m., siendo el número de plantas permitido de 2 más aprovechamiento en bajo cubierta, ligado a la planta inferior.
- Condiciones de cubierta:
 - Pendiente de cubierta de 30º sexagesimales Canto de cornisa, 230 cm.
 - Alero de 60 cm. Se cumplirá con la condición de quedar dentro de la envolvente de 1,00 m. de saliente, vertical de 25 cm y plano inclinado con 30º de pendiente.
 - No se admiten cambios de pendiente en cubierta. Los huecos se resolverán en el plano de la cubierta o mediante terrazas o buhardillas, con las condiciones de longitud de éstas y del tanto por ciento de la longitud de fachada.
 - Se trataran los espacios libres de la parcela edificable, debiendo ajardinarse al menos en un 50%.
- Deberá reservarse 1,5 plazas por cada 100 m² de construcción.





Lo que se hace público para general conocimiento.

Serranillos del Valle, a 2 de diciembre de 2020.—El alcalde, Iván fernández Heras.

(02/33.481/20)

