

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**75****TORRELODONES**

## URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 13 de septiembre de 2016, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución número 24 de las Normas Subsidiarias de este término municipal. 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 del 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.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante escrito con registro de entrada número 10/193788.9/16, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 1. Objeto y finalidad

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir las alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes existentes y propuestos, de la unidad de ejecución en suelo urbano UE 24, en cumplimiento de la determinación vinculante que figura en su correspondiente ficha urbanística.

##### 2. Descripción de la ordenación propuesta

El presente estudio propone un nuevo volumen edificatorio, adosado a la fachada sur del edificio existente número 1 y el lindero sur, sin que ello suponga exceder los límites de edificabilidad, ocupación, distancia a linderos o altura permitidos, como queda justificado en los planos adjuntos.

La ficha de la UE 24 especifica la cesión de 200 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento. Aplicando en la superficie restante (1.500,00 m<sup>2</sup>) un índice de edificabilidad de 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.1. Tipología de edificación: la tipología de edificación utilizada para el Estudio de Detalle ha sido señalada en la ficha urbanística UE 24 como RM2\*: Residencial Multifamiliar Mixta (tipología de Bloque Aislado, con o sin patio).

Así los volúmenes de edificación se distribuyen en las tres edificaciones existentes, más una nueva, que respeta las alineaciones y retranqueos preceptivos. La superficie de parcela mínima no se fija para esta UE. La ocupación deberá ser inferior al 50 por 100. El número máximo de alturas será de dos, más aprovechamiento en bajo cubierta. Altura máxima de alero: 7 m. Altura máxima de cumbre: 10,50 m.

2.2. Alineaciones y rasantes: en el plano ED-07 se definen las calzadas y aceras de viario público colindantes con la UE 24, así como sus alineaciones y rasantes.

En dicho Plano, también se definen los linderos de las áreas edificatorias propuestas, con la definición de "áreas de movimiento" que definan una superficie en el suelo que, limitado por las ordenanzas municipales, genere un volumen capaz dentro del cual se puedan situar con mayor holgura las edificaciones que se proyecten en el futuro.

Estas áreas de movimiento se entienden como el máximo área de ocupación, sin perjuicio del cumplimiento de las ordenanzas en cuanto a edificabilidad. En concreto, se han definido las áreas de movimiento obligadas, que se corresponden con los edificios 1 y 2 (objeto de sustitución) y con el edificio 3 (objeto de mantenimiento). En el área de movimiento, de definición libre, se emplea para el edificio 4 de nueva planta y para el acceso peatonal, pudiendo agotar la superficie total máxima ocupable, equivalente al 50 por 100 de la superficie definida como RM2.

Los retranqueos obligatorios son: 4 m a la calle José Luis Martínez, y H/4 (altura de cornisa de la nueva edificación) con un mínimo de 3 m a retranqueo lateral, salvo el retranqueo de 0 m permitido para el edificio 3, por ser de obligado su mantenimiento. El retran-

queo de 4 m según consta en las SS TT se debe a un error material del planeamiento, siendo además contradictorio con la obligación de mantenimiento de la traza de los edificios número 1 y 2 con el expediente de segregación 2015/03.

2.3. Zonificación de usos: la unidad de actuación queda definida por las siguientes calles:

- La calle Doctor Mingo Alsina, cuya calzada tiene un ancho de 6 m y cuya acera presenta un ancho variable de 2 a 3 m y que se verá ampliada con el espacio cedido al Ayuntamiento (EL/9.5). Dado que se empleará parte de ese espacio “EL/9.5”, para dar acceso rodado a la planta de garaje, se ha ensanchado dicha zona hasta los 222,20 m<sup>2</sup>, quedando en todo caso 200 m<sup>2</sup> previstos en la ficha de planeamiento para uso público exclusivo. Como parcela neta asignada al uso RM2\* queda una superficie de 1.487,03 m<sup>2</sup>.
- La calle José Luis Martínez, cuya acera limítrofe con la UE 24 presenta un ancho irregular, debido al aparcamiento en batería en ella dispuesto, para servir a la cercana estación de Cercanías-Renfe. Su estado actual dispone de un ancho mínimo de 0,80 m.
- En la segregación de EL/9.5 (público) se incluye también una cesión voluntaria en la alineación a la calle José Luis Martínez para permitir una acera con ancho  $\geq 1,80$  m libre accesibilidad.

2.4. Espacios libres: los espacios libres quedan configurados por los huecos entre edificaciones existentes y el nuevo volumen propuesto.

Los espacios libres respetarán el arbolado existente y serán ajardinados en proporción no inferior al 60 por 100 de su superficie.

2.5. Anexo normativo de las determinaciones vinculantes: el cuarto volumen propuesto, denominado “Edificio Nuevo” desarrolla los condicionantes expuestos en el presente Estudio de Detalle, en cuanto a sus alineaciones y rasantes, agotando la edificabilidad máxima permitida a los volúmenes dentro del área de movimiento previsto, aplicando la ordenanza correspondiente.

- Parcelación: no se establece superficie de parcela mínima para el UE 24. El número de viviendas indicativas es de 18 (ratio de 90 m<sup>2</sup>/viv.). El presente Estudio de Detalle parte del supuesto de que la ordenación dará lugar a 17 viviendas y local a efectos del cálculo de plazas de aparcamiento necesarias.
- Condiciones de ordenación: la ordenación será libre dentro de los límites del área de movimiento de la parcela, es decir, que cumpla con los siguientes retranqueos:
  - Retranqueo lateral obligatorio de 3 m para la nueva edificación.
  - La distancia menor entre dos bloques no será inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 3 m a retranqueo lateral.
  - La dimensión máxima del bloque no podrá superar los 50 m, interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etcétera cada 25 m.
- Edificabilidad: la edificabilidad correspondiente al ámbito del Estudio de Detalle es el resultado de la aplicación directa de la ordenanza designada por las NN SS sobre las parcelas resultantes edificables, la ordenanza indicada es RM2\*: Residencial Multifamiliar Mixta, a la que corresponde un coeficiente de edificabilidad de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Por lo que, para una superficie neta de parcela de 1.500 m<sup>2</sup>  $\times$  1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, arroja un volumen de 1.650,00 m<sup>3</sup>. El Estudio de Detalle mantiene el techo edificable, puesto que aunque disminuye la superficie neta real a 1.487,03 m<sup>2</sup>, dicha superficie se deriva de una cesión voluntaria a mayores de 222,20 m<sup>2</sup>, pero sin renunciar al aprovechamiento que genera.
- Altura máxima: 7 m, dos plantas más aprovechamiento de bajo cubierta computable en la edificabilidad.
  - Uso principal: Residencial Multifamiliar, con tipología de Bloque Aislado, con o sin patio.
- Ocupación: la ocupación máxima corresponde al 50 por 100 de la superficie tramada como RM2\* (1.487,03 m<sup>2</sup>), es decir, tenemos una ocupación total máxima de 743,52 m<sup>2</sup>. La superficie resultante del área de movimiento es de 701,05 m<sup>2</sup>s < 743,52 m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento medio: es determinante vinculante, el aprovechamiento medio (Am) que el Estudio de Detalle disminuye ligeramente.

$$Am = 1.650 \text{ m}^3 / 1.709,23 \text{ m}^2 \cdot 0,965 = m^2cVVC/m^2s < 0,97$$

- Protección de los edificios de la UE 24 Edificios no catalogados: según la determinante vinculante número 3 de la Ficha de la Unidad de Ejecución 24, el nivel de intervención permitido será asimilable a la categoría de “protección ambiental” según el capítulo 7 de la normativa urbanística. Para la demolición de uno de los edificios protegidos solo se admitirá el supuesto contemplado en el apartado a) del artículo 1.832 del TRLS/76 (Real Decreto 1346/1976). En este caso deberá reconstruirse con mantenimiento de la traza, volumen y elementos compositivos originales. En detrimento de esta determinación, se ha tramitado un expediente de ruina legal, expediente 2015/261, cuyo resultado ha sido la declaración de ruina por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de enero de 2016, ratificado por acuerdo la Junta de Gobierno Local de 10 de mayo de 2016. Elementos compositivos: se expresan en el plano ED-10.

USO	Área de Movimiento m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>	Superficie Edificable m <sup>2</sup>	Altura Máxima (2+B.C.)	Modo de Intervención
EDIFICIO EXISTENTE Nº 1	194,80	389,60	478,6	7 m. (+ 3,50 m.)	Sustitución por ruina
EDIFICIO EXISTENTE Nº 2	108,80	217,60	276,52	7 m. (+ 3,50 m.)	Sustitución por ruina
EDIFICIO EXISTENTE Nº 3	168,40	336,80	421,00	7 m. (+ 3,50 m.)	Se mantiene
NUEVO EDIFICIO	197,52	-	415,32	7 m. (+ 3,50 m.)	Nueva planta
NUCLEO DE COMUNICACIONES (EDIFICIOS 1, 2 Y 4)	31,53	-	58,56	7 m. (+ 3,50 m.)	Nueva planta
Total	701,05 m <sup>2</sup>	944,00 m <sup>2</sup>	1.650,00 m <sup>2</sup>	-	
Edificabilidad Máxima	-	-	1.650,00 m <sup>2</sup>	-	
Ocupación Total (%)	47,14% < 50%	-	-	-	

### SOLUCIÓN FINAL DE ACTUACIÓN

La superficie total de la UE 24 es de 1.709,23 m<sup>2</sup>.

Se ceden al excelentísimo Ayuntamiento de Torreldones 222,20 m<sup>2</sup> de “espacio libre anexo a viario” (ordenanza particular EL/9.5) sin aprovechamiento.

Resta por tanto una superficie neta de parcela de 1.487,03 m<sup>2</sup>, que tendrá la consideración de solar edificable, una vez aprobado e inscrito el Proyecto de Compensación, con un aprovechamiento lucrativo de 1.650 m<sup>2</sup>c.





