

**ESTUDIO DE DETALLE
LIGERO AJUSTE DE LA ALINEACIÓN OFICIAL DE LA CALLE SOTILLO
ALAMEDA DEL VALLE (MADRID)**

EMPLAZAMIENTO: **Calle Santa Ana 2 (Sotillo 7-10)
Calle Sotillo 7 (Sotillo 7-14)
Calle Sotillo 9 (Sotillo 7-3)
Calle Sotillo 11 (Sotillo 7-2)
Calle Jardines 3 (Sotillo 7-12)
Calle Jardines 5 (Sotillo 7-9)
Calle Jardines 7 (Sotillo 7-8)
Calle Jardines 8 (Sotillo 7-13)
Calle Jardines 9 (Sotillo 7-4)**

PROMOTOR: **Excmo. Ayuntamiento de Alameda del Valle.**
ARQUITECTO: **Carlos Verdasco Bravo**

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN
2. PROMOTOR
3. REDACTOR
4. ESTADO ACTUAL
5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
7. JUSTIFICACIÓN

PLANOS

1. ST01 PLANO DE SITUACIÓN
2. ED01 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES-ORDENACIÓN
3. ED02 POSICIONAMIENTO PLANO DE ORDENACIÓN
4. ED03 CARTOGRAFÍA CATASTRAL – ALINEACIONES NN. SS.
5. ED04 ORDENACIÓN -AJUSTE GRAFICO ALINEACIÓN OFICIAL

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN

Se formula el presente Estudio de Detalle, con objeto de un ligero ajuste gráfico de la alineación oficial de la calle Sotillo, Santa Ana y Jardines en el término municipal de Alameda del Valle que afecta a las parcelas situadas en calle Sotillo 7, 9 y 11, calle Santa Ana 2 y calle Jardines 3, 5, 7, 8 y 9 .

Esta modificación se realiza al amparo de:

Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001), publicado en BOCM Núm. 177, de 27 de Julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002.

Modificada por la Ley 1/2007 de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y La Administración de la Comunidad de Madrid y otras.

Normas Subsidiarias del municipio de Alameda del Valle, aprobadas con fecha 11/6/1985 y publicadas en el BOCM 21/6/1985. Y mas concretamente el **Artículo 10 .1. Capítulo 3º. Título I. Disposiciones generales.**

2. PROMOTOR.

Excmo. Ayuntamiento de Alameda del Valle
Plaza de Santa Marina, 17. 28749 Madrid.

3. REDACTOR

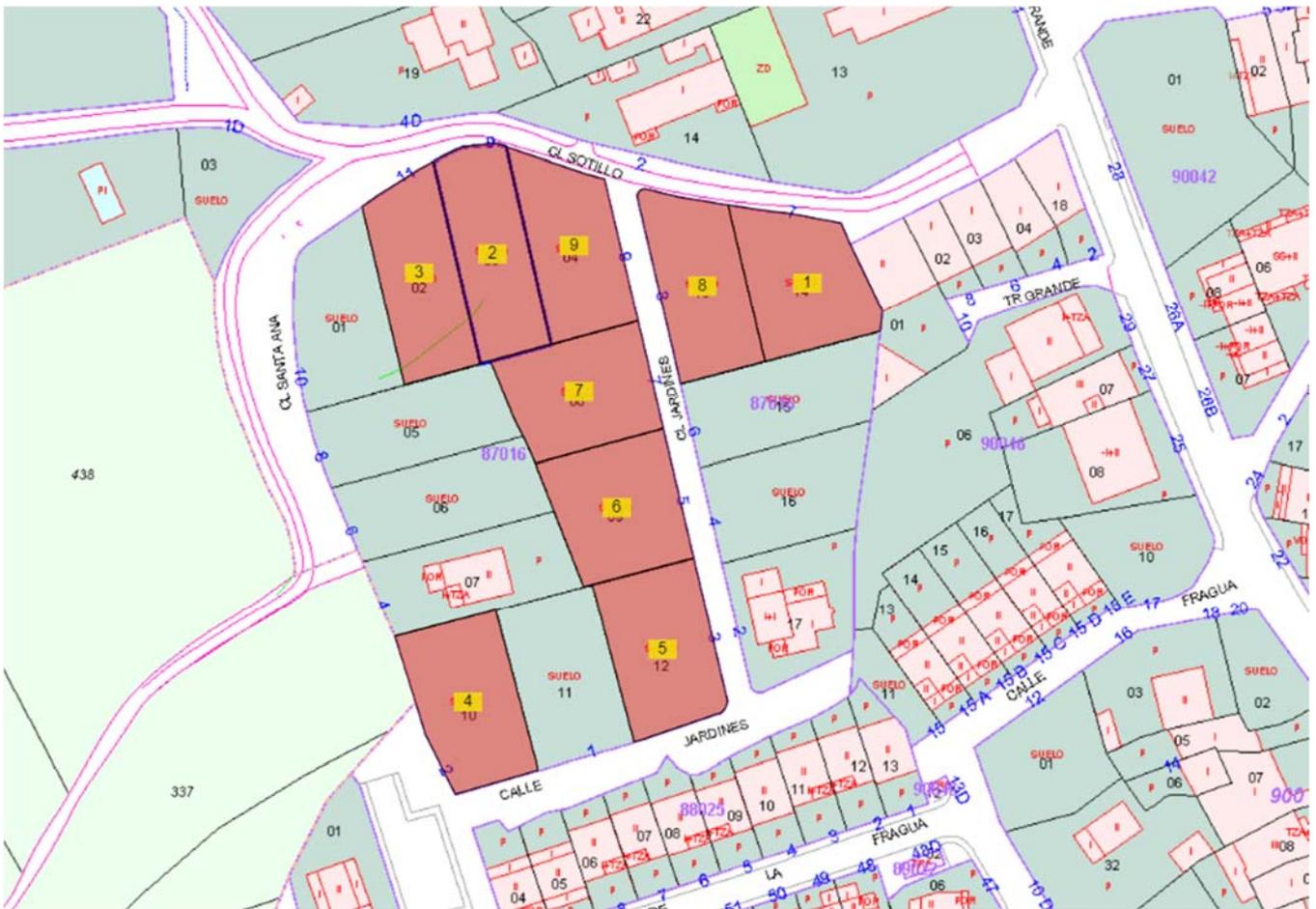
Carlos Verdasco Bravo, Arquitecto, número de colegiado 7.491 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, domiciliado en calle Dulce Chacón N.º 17, 6º-D. 28050 Madrid.

4. ESTADO ACTUAL

La situación actual es el resultado del desarrollo del ámbito denominado “La Cercona”, en Alameda del Valle. **Terreno Urbano ZONA 3 ENSANCHE OESTE**, según NN SS del planeamiento del Municipio.

Con fecha 17 de febrero de 2.014 el Ayuntamiento aprueba y concede licencia de agrupación y segregación (reparcelación) de acuerdo con el proyecto redactado por D. José Antonio Aguado Garrido, colegiado COAM 16.598, de dicho ámbito.

Proyecto de Reparcelación que se inscribió en el Catastro y lógicamente en el Registro de la Propiedad y la situación actual y real de las parcelas a fecha de hoy es la que se ejecuto de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y recepcionado por el Ayuntamiento de Alameda del Valle.



Visualización de la Cartografía Catastral con las Parcelas y Alineación objeto del Estudio de Detalle.

Los planos que acompañan al Estudio de Detalle analizan la situación catastral, urbanística según las Normas Subsidiarias y los instrumentos aprobados por el Ayuntamiento anteriormente que quedaron inscritos en Catastro y Registro, así como la situación actual de la Calle Sotillo, una vez que fue urbanizada por el Ayuntamiento según el Proyecto de Urbanización que se aprobó en su momento.

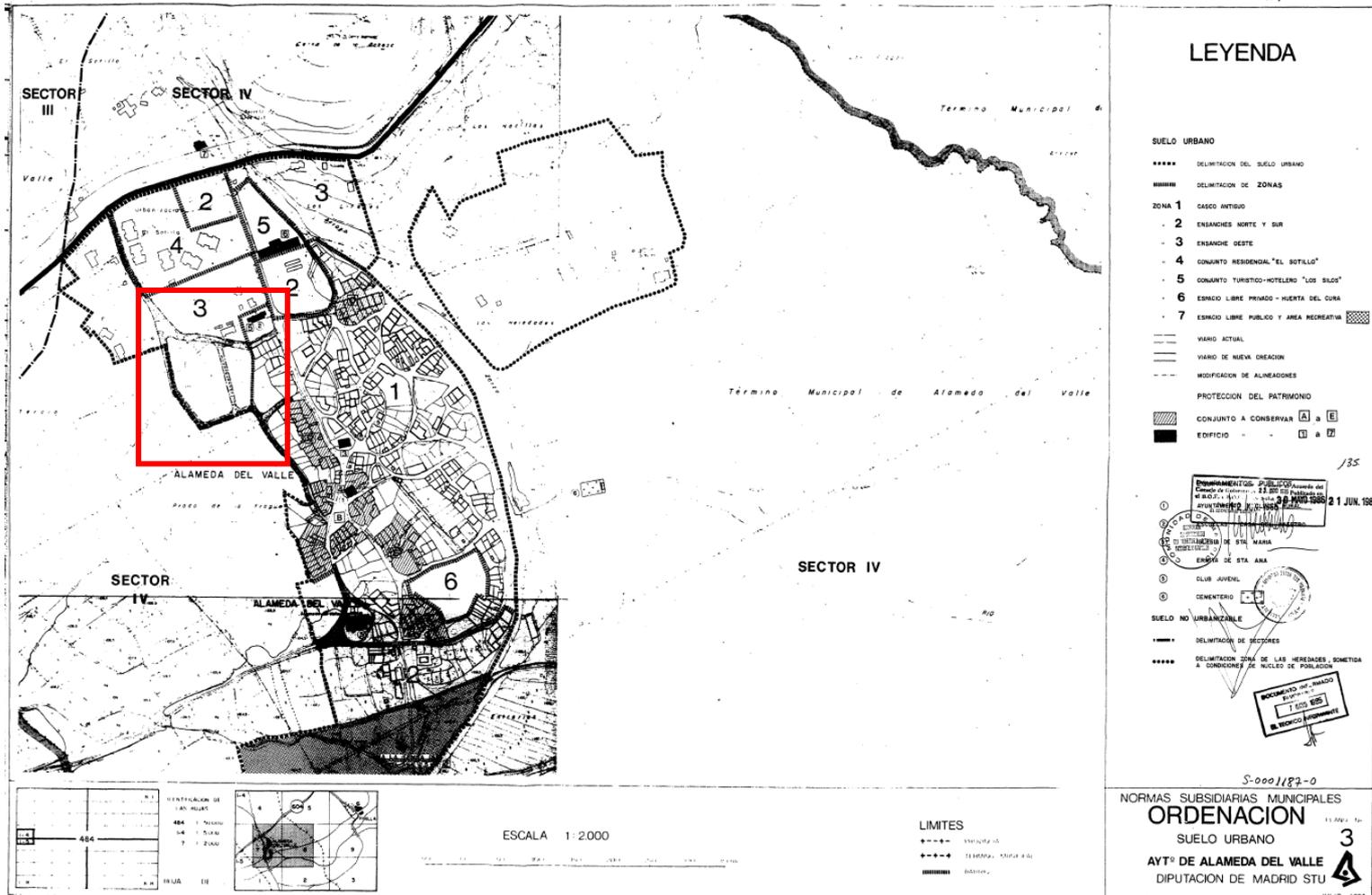
[Ver **Anexo**. Fotos estado actual]

5.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

La calle Sotillo y las parcelas ya mencionadas:

Están situadas en la calificada como **Zona 3 Ensanche Oeste, SUELO URBANO**. Como se refleja en el Plano de ORDENACIÓN del Suelo Urbano.



Terreno Urbano ZONA 3 ENSANCHE OESTE.

Ordenanza UVA Vivienda Unifamiliar Aislada.

Parcela mínima: 500 m².

Ocupación máxima: 30%.

Altura máxima numero plantas: 2 Plantas, altura 6,5 m. Alero.

SUELO URBANO CONSOLIDADO. ALAMEDA DEL VALLE.

BARRIO-DENOMINACIÓN	CONDICIONES DE VOLUMEN								CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES	
	Solar mínimo		Altura máxima		Fondo Edificable m.	Ocupación %	Retranqueos		Tipologías Edificatorias	Usos compatibles					
	Superficie m ²	Frente m.	Nº de plantas	Altura m.			a calle	a lindero		Residencial	Comercial	Agropecuario	Industrial		Equipamiento
1.- Casco Antiguo. Núcleo primitivo Alameda	Actual o 125	6	3	7	-	Actual o 60	-	-	V.R. V.R.U.	Si	Si	Los actuales	Taller Artesanal	Si	Ocupación hasta 100% en parcelas actuales menores a 125m ²
2.- Ensanches Norte y Sur.	500	-	2 + ss o sobrao	6,5	-	30	3	3	V.Unif.A	Si	--	Los actuales	Taller Artesanal	Si	Permitido uso hotelero.
	250	6				50			V.Unif.H						
3.- Ensanche Oeste	500	-	2	6,5	-	30	3	3	V.Unif.A	Si	--	--	--	Si	
4.- Conjunto Residencial El Sotillo	Actual	Sector con volumen agotado. Mantenimiento de la situación consolidada conforme a licencia.								Si	--	--	--	Si	
5.- Turístico-Hostelero "Los Silos".	Actual	Sector con volumen agotado.								Turístico-Hostelero					
6.- Espacio libre de uso y dominio privado.	Actual	-	1	3,5	-	10	-	-	Edificaciones provisionales	Recreativo, acampada temporal.					

7. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle se precisa para completar lo que el Ayuntamiento tramita y para ajustar la obra de urbanización de la calle Sotillo, parte del desarrollo urbanístico del ámbito "La Cercona" en el año 2.009-2.010, a la realidad física y registral de las parcelas resultantes de la reparcelación aprobada por el Ayuntamiento por última vez el 17 de febrero de 2.014, y a lo previsto por las Normas.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la necesidad de realizar un ligero ajuste gráfico menor a las alineaciones oficiales de tan solo 9 parcelas del total del ámbito "La Cercona" para hacer coherente lo planificado, lo inscrito, lo urbanizado y la realidad física.

Este pequeño ajuste gráfico, objeto del Estudio de Detalle, trata de dar coherencia a la situación real con el desarrollo jurídico/urbanístico del ámbito denominado "La Cercona" Zona 3 Ensanche Oeste, SUELO URBANO.

8. JUSTIFICACIÓN

En el proceso de desarrollo del ámbito denominado “La Cercona” ,Terreno Urbano ZONA 3 ENSANCHE OESTE, a través de la tramitación de un Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización durante los años 2005-2008 y 2010 y 2014 donde se compensaban parcelas aportadas con resultantes y las cesiones correspondientes a las calles, como posteriormente la ejecución del Proyecto de Urbanización **no se ajusto con precisión la nueva alineación a lo planificado** quedando pendiente de tramitar el ligero ajuste gráfico de la alineación a las calles Sotillo, Santa Ana y Jardines razón y justificación de la redacción del presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle con el que se ajusta gráficamente, de manera muy ligera, la Alineación Oficial subsana ese vacío urbanístico en el desarrollo del ámbito, ajuste gráfico a la alineación de las 9 parcelas con lindero a dichas calles para poder edificarlas con seguridad jurídica y urbanística para los propietarios y el Ayuntamiento.

Se redacta y tramita este Estudio de Detalle al amparo del Artículo 10 de Las Normas Subsidiarias del Alameda del Valle, aprobadas con fecha 11/6/1985 y publicadas en el BOCM 21/6/1985 y de acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, publicado en BOCM Núm. 177, de 27 de Julio de 2001, (LSCM)

Dado que el ligero ajuste gráfico de las alineaciones de 9 parcelas carece de cualquier tipo de afección ambiental o de otro tipo, no resulta exigible lo previsto por la Ley 13/2013 de la Comunidad de Madrid.

El Estudio de Detalle no altera ningún parámetro urbanístico estructurante o pormenorizado previsto por las Normas Subsidiarias o por la LSCM.

El Estudio de Detalle contiene todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, con la presente memoria vinculante, donde se expresan y justifican los objetivos y propuestas.

Madrid, junio de 2.021

Fdo.:

El Ayuntamiento de Alameda del Valle.

El Arquitecto
C. Verdasco Bravo

ANEXO FOTOS – ESTADO ACTUAL

FOTO:1



FOTO:2



FOTO:3



FOTO:4



FOTO:5



FOTO:6



FOTO:7



FOTO:8



FOTO:9



FOTO:10



FOTO:11



FOTO:12



FOTO:13



FOTO:14



FOTO:15



FOTO:16



ANEXO FOTOGRAFÍAS – ESTUDIO DETALLE AJUSTE GRAFICO LIGERO DE ALINEACIÓN OFICIAL CALLE SOTILLO.
Junio, 2021.