



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

Secretaría

D. FERNANDO MIGUEL MARQUÉS BEBIA VICESECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE FUENTE EL SAZ DE JARAMA (MADRID), DEL QUE ES ALCALDESA D^a. MARIA JOSÉ MOÑINO MUÑOZ.

CERTIFICA: Que en la sesión Ordinaria, celebrada por la Junta de Gobierno Local, con fecha **VEINTISÉIS** de **JULIO** del año **DOS MIL VEINTICUATRO**, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO NÚM. 5.- Aprobación EXPEDIENTE GESTDOC 1475/2024 – ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD URBANA Nº 9 (Uueq-09), CL ALGETE, 5 Y CL CRISTOBAL COLON, 5. REF. CATASTRAL: 7084803VK5968S0001FD - 7084804VK5968S0001MD (expte. 1475/2.024).

Con fecha 10 de abril de 2024, RE nº 2263/2024 D. Francisco Javier del Vado López ha presentado en este Ayuntamiento el Estudio de Detalle de la Unidad Urbana nº 9 (Uueq-09), sita en C/ Algete, nº 5 y C/ Cristóbal Colón, 5 de esta localidad, para su aprobación por este Ayuntamiento.

Incoado el expediente nº 1475/2024, de procedimiento de aprobación del citado Estudio de Detalle, obra informe de la Arquitecto Municipal de fecha 10/07/2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

"NORMATIVA APLICABLE:

- LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:
Art. 53. Función y límites de los Estudios de Detalle.
Art. 54. Contenido y documentación de los Estudios de Detalle.
Art. 60. Procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio:
Art. 65 y 66. De los Estudios de Detalle.
Art. 140. De la formación y aprobación de los Estudios de Detalle.
- PGOU:
Apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa: Unidades urbanas equivalente completas.
Apartado 1.9 de las Normas Urbanísticas: Competencias e interpretaciones.
Apartado 2.6.1 de las Normas Urbanísticas: Planeamiento urbanístico de desarrollo.
Apartado 3.2.1 de las Normas Urbanísticas: Aprobaciones urbanísticas.
Plano 08b de ordenación: Alineaciones.

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

Para la tramitación del presente expediente, el interesado ha aportado la siguiente documentación (R.E.: 4.631 de 09/07/2024):

- Memoria descriptiva y justificativa
- Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca número 4954 (13/02/2024)
- Escritura de permuta de la finca número 1585 (03/04/2024)
- Fichas descriptivas y gráficas de la Dirección General del Catastro de las parcelas catastrales 7084803VK5968S0001FD / 7084804VK5968S0001MD
- Planos

FINCAS QUE INTEGRAN LA UNIDAD URBANA EQUIVALENTE nº09:

FINCA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUP.REG.	SUP.CAT.	SUP.LEV.TOP.
P-1	1585	7084804VK5968S0001MD	1.712,00 m2	655,00 m2	617,90 m2

P-2	4954	7084803VK5968S0001fD	3.125,00 m2	2.649,00 m2	2.577,80 m2
TOTAL					3.195,70 m2



ANTECEDENTES:

I. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU):

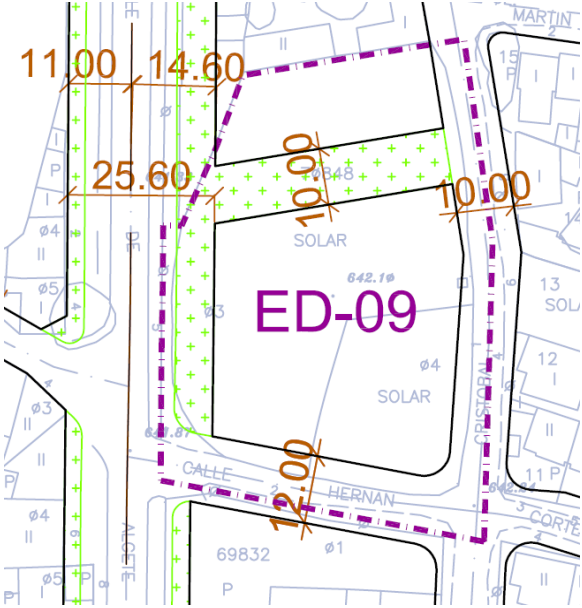
El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama (PGOU), aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el día 23 de septiembre de 2010 (B.O.C.M. nº243 de 11 de octubre de 2010), clasifica los terrenos comprendidos en el presente Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado incluido en una unidad urbana equivalente completa, concretamente la nº09. En esta área es necesario realizar un Estudio de Detalle previamente a su desarrollo urbanístico.

II. Condiciones urbanísticas establecidas por el PGOU (apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa):

CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
CATEGORÍA	Consolidado
CALIFICACIÓN	Residencial
ENCLAVE	C/ Algete con c/ Hernán Cortés
AHO	AHO-07

SUPERFICIE	4.232,50 m2s
EDIFICABILIDAD	CE AH-07 = 1,035 m2c/m2s
	4.380,64 m2c
ORDENANZA DE APLICACIÓN	MC-E.P

CONDICIONES DE DESARROLLO	
DE PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle
DE EJECUCIÓN	Reparcelación
	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Actuación Aislada





Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

Secretaría

Descripción: La unidad urbana equivalente nº09 (Uueq-09) está incluida en el Área Homogénea AHO-07, con una edificabilidad de $CE_{AH-07} = 1,035 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La superficie de la unidad urbana es de 4.232,50 m²s. La ordenanza de aplicación es la de Manzana Cerrada, Ensanche MC-E.P, con un fondo máximo de 12,00 metros.

Objeto: Los objetivos del establecimiento de esta unidad urbana son los siguientes:

- Definir la alineación y rasante de un viario peatonal-zona verde de 10,00 metros de ancho que conecte la calle Algete con la calle Cristóbal Colón.
- Ajustar una alineación a la calle Cristóbal Colón de 9,50m y 10,00m a la calle Hernán Cortes.
- Definir una nueva alineación a la calle Algete para esta manzana que sirva de referencia a la situada al norte.
- Disponer de dos puntos soterrados de residuos sólidos (2x4uds).

Finalidad: Son finalidades del establecimiento de esta unidad urbana las siguientes:

- Fragmentar el volumen continuo edificatorio que se produce a lo largo de la travesía de la M-103, proporcionando una escala más urbana, mejorando la calidad ambiental de la travesía y facilitando los recorridos peatonales en el casco urbano.
- Configurar un pequeño espacio libre ajardinado de aproximadamente 691,00m² que enriquezca la trama urbana en una zona carente de lugares de referencia.
- Aumentar la zona peatonal arbolada en aproximadamente 228,00m² en paralelo a la calle Algete.

Viabilidad: La ejecución se llevará a cabo mediante una actuación aislada y el coste de urbanización de los espacios públicos incluidos en la unidad urbana objeto del Estudio de Detalle será a cargo de las parcelas lucrativas situadas dentro de la unidad y proporcionalmente a su aprovechamiento final. La cesión y equidistribución, si fuera necesaria, se realizará a través de reparcelación. La urbanización se realizará a través de proyectos de urbanización simplificados que podrán incluirse en los proyectos de edificación (en caso de edificación simultánea a la urbanización, ésta se avalará al 100%). Los proyectos de urbanización cumplirán, siempre que sea físicamente posible, las condiciones de urbanización recogidas en el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a condiciones generales de urbanización.

Otras condiciones: Los accesos a la dotación obligatoria de aparcamiento se realizarán desde la calle Cristóbal Colón. Las parcelas lucrativas situadas en esta unidad urbana acondicionarán los espacios libres públicos incluidos en ella.

INFORME TÉCNICO:

1. Estudiado el contenido del Estudio de Detalle de referencia se comprueba que dicho contenido se ajusta a lo establecido en la legislación urbanística aplicable y en la normativa urbanística municipal (artículo 66 del Reglamento de Planeamiento; artículo 54 de la LEY 9/2001 y apartados 2.6.1 y 3.2.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Fuente el Saz).

En lo que se refiere a las determinaciones concretas que el PGOU establece para esta unidad urbana en el apartado 7.2.6 de la Memoria Justificativa y en el plano 08b de ordenación, hay que señalar que existen discrepancias entre dos de los datos contenidos en uno y otro documento. De esta forma, la Memoria Justificativa fija una alineación de 10,00 metros para la calle Hernán Cortés y de 9,50 metros para la calle Cristóbal Colón, mientras que el plano 08b define la alineación en la calle Hernán Cortés de 12,00 metros y de 10,00 metros en la calle Cristóbal Colón.

MOTIVO FIRMA:

HASH DEL CERTIFICADO:
A5D771CEAD47B00C21DE142B0D4D2A30A9A721
A9526E803463C83B17DB493A93244B9AA61188D

FECHA DE FIRMA:
29/07/2024
29/07/2024

PUESTO DE TRABAJO:
Vicesecretario - Interventor
Alcalde/a

NOMBRE:
Fernando Miguel Marqués Bebia
Maria Jose Moniño Muñoz

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Fuente El Saz -https://sede.ayuntamientofuentelsaz.com/ - Código Seguro de Verificación: 15220IDOC20F41178217C1B84A86

A este respecto, el apartado 1.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU dispone que “en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo”, por lo que las alineaciones que hay que considerar válidas son las establecidas en la Memoria Justificativa, es decir, 10,00 metros para la calle Hernán Cortés y de 9,50 metros para la calle Cristóbal Colón.

El Estudio de Detalle, puesto que existe encintado de aceras en ambos tramos de estas calles y, además, con el fin de dar cumplimiento a la ORDEN TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados en lo que se refiere a itinerarios accesibles (art. 5.2.b); 1,80 m) establece las siguientes alineaciones:

- 10,00 metros en la calle Hernán Cortés, a los que se añaden 0,66 metros para garantizar el ancho mínimo de 1,80 metros en la acera de nueva creación;
- 9,50 metros en la calle Cristóbal Colón, a los que se añaden 0,95 metros para garantizar el ancho mínimo de 1,80 metros en la acera de nueva creación;

por lo que se da cumplimiento a las alineaciones establecidas por el PGOU en ambos casos.

2. Asimismo, se da cumplimiento a la finalidad y límites que ha de tener todo Estudio de Detalle (artículo 65 del Reglamento de Planeamiento; artículo 53 de la LEY 9/2001). En este sentido, el presente estudio señala, exclusivamente, las alineaciones, rasantes y la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, es decir, conforme a lo establecido por el PGOU para la unidad urbana equivalente 09 (Uueq-09).

Es por lo que, vistos los antecedentes expuestos,

los artículos 53, 54 y 60 de la LEY 9/2001 y los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento,

examinado el Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama en lo que se refiere a la unidad urbana equivalente nº09 (Memoria Justificativa (páginas 70 y 92-93; Plano 08b de alineaciones),

procede emitir la siguiente:

CONCLUSIÓN

Informar favorablemente el ESTUDIO DE DETALLE de la unidad urbana equivalente nº09 (Uueq-09) en la c/ Algete con c/ Hernán Cortés, de Fuente el Saz de Jarama a los efectos de someter el mismo al trámite de información pública conforme a lo establecido en el artículo 60 de la LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, el interesado deberá aportar Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca número 1585 actualizada.”

En el expediente obra el informe jurídico emitido por el Secretario en acumulación de este Ayuntamiento y, siendo una competencia de la Junta de Gobierno Local por delegación de la Alcaldía mediante Resolución nº 643 / 2024 de 27 de junio, la Sra. Alcaldesa propone la adopción del siguiente acuerdo, es por lo que, se **SOMETE** a votación el asunto, siendo **aprobado** por **LOS PRESENTES**, el siguiente,



Ayuntamiento de Fuente el Saz de Jarama

Plaza de la Villa, 1 – 28140 FUENTE EL SAZ DE JARAMA (Madrid) – Telf.: 916 20 00 03 –

www.ayuntamientofuentelsaz.com

Secretaría

ACUERDO:

PRIMERO. APROBAR INICIALMENTE el proyecto de Estudio de Detalle de la Unidad Urbana nº 9 (Uueq-09) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Fuente el Saz de Jarama, instado por D. Francisco Javier del Vado López, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente a los propietarios de suelo afectados comprendidos en el ámbito territorial del citado Estudio de Detalle, señalándole que, se deberá aportar Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca número 1585 actualizada.

TERCERO. SOMETER el expediente a un periodo de información pública por un plazo de **VEINTE DIAS** desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en uno de los periódicos de mayor circulación de la Comunidad y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento (página web institucional), de conformidad con lo establecido en el art. 60.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Durante el periodo de información pública podrá examinarse el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

CUARTO. SUSPENDER el otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle y cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.”

Para que así conste, en virtud de lo dispuesto en el art.206 ROF y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, se expide la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa,

En Fuente el Saz de Jarama, a fecha de la firma

Vº Bº (Art.205 ROF)

LA ALCALDESA-PRESIDENTE,
MARÍA JOSÉ MOÑINO MUÑOZ

EL VICESECRETARIO-INTERVENTOR,
FERNANDO MIGUEL MARQUÉS BEBIA

(documento firmado electrónicamente al margen)

MOTIVO FIRMA:

HASH DEL CERTIFICADO:
A5D771CEA0AD47B00C21DE142B0D4D2A30A9A721
A9526E803463C83B17DB493A93244B9AA4A61188D

FECHA DE FIRMA:
29/07/2024
29/07/2024

PUESTO DE TRABAJO:
Vicesecretario - Interventor
Alcaldesa

NOMBRE:
Fernando Miguel Marqués Bebia
María Jose Moñino Muñoz

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Fuente El Saz -https://sede.ayuntamientofuentelsaz.com/ - Código Seguro de Verificación: 15220IDOC20F41178217C1B84A86