

**C.- ESTUDIO DE DETALLE****Objeto**

El ESTUDIO DE DETALLE tiene como objeto la adaptación y actualización de las determinaciones que el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón establece para este sector, realizándose en concordancia con lo establecido en el Sector UZ 2.4-02 - HUERTA GRANDE - aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, con fecha 31 de octubre de 2012.

El acuerdo de aprobación fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 3 de diciembre de 2012.

**Determinaciones**

Se definen en el Estudio de Detalle:

**Vial**

Alineaciones y rasantes



Se determinan las alineaciones y rasantes del vial que comunica la calle de Leonor Pierri, con la red viaria establecida en el sector de Huerta Grande.

Se adapta en su trazado a lo especificado en la ficha del P.G.

Se definen alineaciones y ancho de calle para que las parcelas resultantes a ambos lados del vial sean aptas para su posterior Parcelación en parcelas de 500 m<sup>2</sup>, según se determina en la ficha del P.G.

Las rasantes vienen determinadas – en este nivel de definición- por la cota de nivel de la calle Leonor Pierri en su entronque con la de nuevo trazado - 685,50 - y la cota de la rotonda - 684,50 - donde se efectúa su unión con los viales proyectados en el Sector UZ 2.4-02 - HUERTA GRANDE -

La pendiente resultante es del 0,83% (aproximadamente) en sentido descendente desde la calle de Leonor Pierri hasta la rotonda.

**Ancho del vial**

El ancho de vial fijado en la ficha del P.G. es de 10,00 metros.

No obstante y en concordancia con lo establecido en el diseño de los viales del Sector UZ 2.4-02 - HUERTA GRANDE - , y entendiéndose que éste forma parte del mismo ámbito, se ha optado por diseñarlo con los mismos criterios.

**Vial de dos direcciones**

Ancho de calzada: 7,00 metros  
Ancho de aceras: 2,50 metros  
Ancho total: 12,00 metros

**Arbolado:**

El arbolado proyectado para Huerta Grande –un árbol cada 8 metros en alineación de calle situado en la franja de aparcamiento - aquí se suprime al no existir el aparcamiento.

En los encuentros con la rotonda proyectada en la red viaria de Huerta Grande y con la calle de Leonor Pierri, se aumentan las dimensiones de aceras proyectadas.

**Superficie ocupada por el vial**

Superficie estimada en Ficha del Ámbito: 1.660,00m<sup>2</sup>  
Superficie en Estudio de Detalle: 1.541,39m<sup>2</sup>

## Zonas Residenciales

En su trazado el vial divide a la unidad de actuación en dos zonas de uso residencial unifamiliar para una parcelación con parcela mínima de 500 m2.

### Zona 1 – Z1 en planos –

#### Delimitación

Está delimitada por la calle de Leonor Pierri al norte; por la calle de nuevo trazado al este; por las medianerías de las viviendas unifamiliares existentes al oeste y por el vial de nuevo trazado del Plan Parcial al sur.

#### Superficie

Tiene una superficie de: 2.564,67m2

#### Determinaciones Urbanísticas

Ordenanza de aplicación: 4, grado 4 del Plan General de Ordenación Urbana  
 Tipo de edificación: Aislada y Pareada. AS. y AP. Categoría III  
 Parcela mínima : 500m2  
 Ocupación : 25%  
 Edificabilidad: 0,5883 m2/m2

Resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo del sector: 0,4524 m2/m2 establecido en el APE.

Altura : 7 metros – Dos Plantas-  
 Frente mínimo de parcela: 12 metros

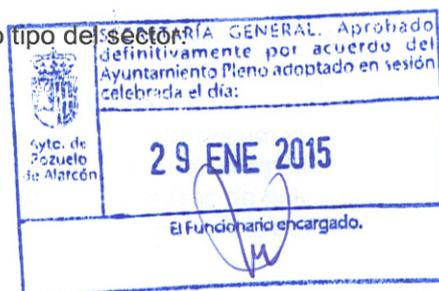
Edificabilidad Total: 1.508,82 m2

DOCUMENTO INFORMADO

31 JUL 2014

EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



### Zona 2 – Z2 en planos –

#### Delimitación

Está delimitada por la medianería de viviendas existentes al norte; por la calle de nuevo trazado del Plan Parcial al este; por la calle de nuevo trazado del ámbito al oeste y por el vial de nuevo trazado del Plan Parcial al sur.

#### Superficie

Tiene una superficie de: 2.566,17m2

#### Determinaciones Urbanísticas

Ordenanza de aplicación: 4, grado 4 del Plan General de Ordenación Urbana  
 Tipo de edificación: Aislada y Pareada. AS. y AP. Categoría III  
 Parcela mínima : 500m2  
 Ocupación : 25%  
 Edificabilidad: 0,5883 m2/m2

Resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo del sector: 0,4524 m2/m2 establecido en el APE.

Altura : 7 metros – Dos Plantas-  
 Frente mínimo de parcela: 12 metros

Edificabilidad Total: 1.509,69 m2

 Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón	SECRETARÍA GENERAL: Aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día:
	29 ENE 2015

## Cuadro comparativo resumen de la actuación

CONCEPTO	ESPECIFICACIONES		El Funcionario encargado.
	FICHA APE	ED	
Sup. ámbito m2	6.750,00	6.672,23	
Sup. calle m2	1.660,00	1.541,39	
Sup. Parcelas Resid. TOTAL	5.090,00	5.130,84	
Sup. Parcelas Resid. Z1		2.564,67	
Sup. Parcelas Resid. Z2		2.566,17	
Uso característico	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar	
Aprovechamiento tipo	0,4524m2/m2	0,4524m2/m2	
COEF. Edificabilidad		0,5883 m2/m2 *	
Edificabilidad total m2	3.053,70	3.018,51	
Edificabilidad m2 Z1		1.508,82	
Edificabilidad m2 Z2		1.509,69	
Ordenanza de aplicación	4 Grado 4	4 Grado 4	
Sup. Mínima parcela	500 m2		

\*Resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo del sector : 0,4524 m2/m2

31 JUL 2014

EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

## D.- Gestión del suelo

## Tramitación anterior

INMOBILIARIA BARRIO DE BILBAO, S.A. aportó ante el Ayuntamiento documentación acreditativa de haber adquirido la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, así como escrito de renuncia a la tramitación del proyecto de Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación presentado en la formulación de la iniciativa de planeamiento.

## Convenio Urbanístico de Gestión

Siendo la mercantil INMOBILIARIA BARRIO DE BILBAO, S.A. la propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito, y en función de lo previsto en el art. 106.2 de la LSCM, procede la formalización de un convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de dicho ámbito en el que se fijen las condiciones para su desarrollo y gestión, con el contenido previsto en el artículo 246 de la LSCM.

## Cesiones

La ficha de desarrollo del ámbito incluida en el PGOU establece como cesiones y cargas urbanísticas asignadas a éste, la cesión de suelo para vial y la ejecución completa del mismo.

Que, además, de ello, si bien en la ficha del PGOU se establece como apropiable el 100% del aprovechamiento correspondiente a los suelos clasificados como urbanos en el P.G.-75, en virtud de lo determinado en la LSCM, resulta igualmente de aplicación la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del total del ámbito.

## Aprovechamiento Total

Aplicado el aprovechamiento tipo de 0,4524 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> señalado por el PGOU para el ámbito a la superficie privada existente según la medición específicamente aportada que se cuantifica en 6.672,23 m<sup>2</sup>, el aprovechamiento total del mismo resulta ser de 3.018,51 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial unifamiliar.

Formalización de Cesiones

Las cesiones de suelo dedicadas a vial y el 10% del Aprovechamiento Tipo, se formalizarán mediante la tramitación del oportuno proyecto de REPARCELACIÓN O PARCELACIÓN URBANÍSTICA -parcelación segregación- según lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, Mayo de 2014

INMOBILIARIA BARRIO BILBAO, S.A.

El Arquitecto:

  
Fdo.: D. César García Pinadero

  
José María Casado Conde

