

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJACION DE ALINEACIONES Y RASANTES. CASA FERRADA. POZUELO DE ALARCON (Versión actualizada julio 2.004).

I.MEMORIA:

1) PROPIEDAD Y PROMOTOR:



Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del Area de Planeamiento Remitido 3.3 – 04, (según el documento de redelimitación del ámbito presentado para su tramitación simultánea) son propiedad de la mercantil COMPLEJO RESIDENCIAL POZUELO S.A, que actúa, a su vez, como promotora.

La representa ALTERNATIVA SERVICIOS RESIDENCIALES S.L, y en su nombre DN. FRANCISCO JAVIER CIRERA NOGUERAS, mayor de edad, provisto de D.N.I nº 46.210.435 P, señalando a efectos de notificaciones el domicilio social en Rambla de Cataluña nº 135, 1º, 2ª (Barcelona).

2) MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- ORDENACION URBANISTICA

La parcela objeto de Estudio de Detalle se halla situada en el Municipio de Pozuelo de Alarcón, Avd. Juan XXIII nº 14. Se halla ocupada actualmente por una vivienda unifamiliar denominada Casa Ferrada, rodeada por un extenso jardín.

09 MAR. 2005

EL TECNICO INFORMANTE

~~por la Calle Cinco~~

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Incluye, además, los terrenos actualmente ocupados ~~por la Calle Cinco~~ Quintas, de carácter privado acorde con su clasificación de zona residencial y que tiene una superficie de 818,79 m². La citada finca ha sido incorporada a la Unidad de Ejecución mediante del documento de "Redelimitación del ámbito del APR 3.3-04", de tramitación simultánea al presente Estudio de Detalle.

En su consecuencia, el ámbito de actuación a los efectos del presente instrumento urbanístico es de 12.295,80 m².

El planeamiento vigente de aplicación es el Plan general de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón y, en concreto las determinaciones incluidas en la ficha del Area de Planeamiento Remitido APR 3.3-04, que adjuntamos como anexo y cuyas principales características reproducimos a continuación:

1) Características

- *Uso característico: Dotacional privado.*
- *Aprovechamiento tipo (A.T.) 0,5 m²/m².*
- *Aprovechamiento apropiable: 100% AT*
- *Ordenanza de aplicación: 6 Equipamientos.*

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION CELEBRADA EL DIA



15 JUN. 2005

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

2) Objetivos

- *Creación de dotación de carácter privado.*
- *Obtención de suelo para ampliación Plaza confluencia Avda. del generalísimo y Avda. Juan XXIII.*
- *Mantenimiento y preservación de masa arbolada existente.*

3) Planeamiento de desarrollo

- *Estudio de detalle.*

4) Sistema de actuación:

- *Compensación.*

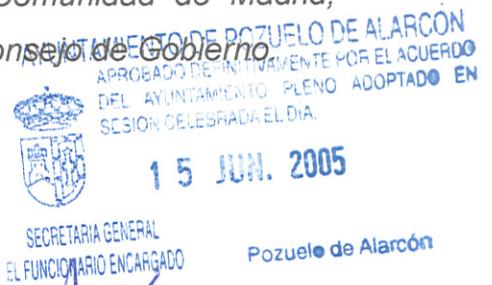
5) Cesiones y cargas Urbanísticas

- Cesión de suelo para ampliación Plaza (Aproximadamente 1.000 m²) nuevo viario de acceso.
- Urbanización de viales.



6) Observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento

- La ordenación respetará el arbolado existente.
- El uso dotacional privado podrá incluir la edificación existente con la necesaria rehabilitación y ampliación de la misma para adaptarla al uso indicado.
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según acuerdo de 7 de noviembre de 1991 del Consejo de Gobierno



2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el señalamiento de alineaciones y rasantes exclusivamente, determinando un área de movimiento donde situar la edificación y definiendo la cota de nivel de la Planta Baja.

Se plantea la ampliación de la calle Cinco Quintas a un ancho total de 12 m , incluyendo una zona de aparcamiento en línea, a la izquierda de la calle según entramos, y acera a ambos lados, finalizando en un "fondo de saco". Dicha calle será el acceso principal a la parcela (Cesión 1).

Tal y como establece la propia ficha de la unidad de ejecución, se contempla una segunda cesión (Cesión 2), destinada en su caso a una futura ampliación de la plaza confluencia Avda. Generalísimo y Avda. Juan XXIII.

Los criterios para situar los límites del área de movimiento de la edificación han sido:

DOCUMENTO INFORMADO
09 MAR. 2005
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

a) El respeto a la zona arbolada existente.

El área de movimiento respeta la zona de arbolado a preservar definida en la ficha urbanística. En la zona Norte del área de movimiento, se ha optado por regularizar los límites con una línea recta, preservando, en cualquier caso, los árboles que merezcan especial interés.

b) La separación a los lindes según los criterios definidos por las Normas Urbanísticas.

Los límites a los lindes Oeste y Sur se obtienen a partir de las especificaciones de las Normas Urbanísticas, y especialmente del Plan Especial de Mejora de Ordenación Pormenorizada de Parcelas de Equipamientos, aprobado el 20 de noviembre de 2.002:

- Altura edificable máxima: 12,00 m.
- Separación a lindes: Mitad de la altura. $12,00\text{m}/2 = 6,00\text{ m.}$

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION CELEBRADA EL DÍA
15 JUN. 2005

c) La viabilidad de la edificación.

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

La envolvente definida lo ha sido en atención a la viabilidad de la edificación, con el fin de obtener una parcela regular que permita situar la edificación con criterios de diseño urbanístico coherentes. En cualquier caso se ha definido un área de superficie menor a la de la ocupación en planta permitida.

3.- SUPERFICIES Y PARAMETROS DE EDIFICACION

3.1.- SUPERFICIES

Superficie inicial parcela:..... 12.295,80 m2

Cesión 1 (ampliación vial):..... 2.009,61 m2
Cesión 2 (ampliación plaza):..... 768,10 m2
Superficie parcela tras las cesiones..... 9.518,09 m2
Superficie área de movimiento..... 4.152,36 m2



3.2.- PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Edificabilidad (0,5 m2/m2):..... 6.147,90 m2
Ocupación (40% s/9.518,09)..... 3.807,24 m2
Altura de la edificabilidad:..... 3 plantas = 12m

4.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El autor del estudio de detalle es la sociedad de arquitectos CUATRIFOLIO, S.L., representada por el arquitecto Emilio Gamir Casares.

5.- PLANOS

- 1.- Situación – Emplazamiento.
- 2.- Topográfico. Estado actual.
- 3.- Plano Ordenación. Lindes y cotas.
- 4.- Perfiles. Estado Actual y Proyectoado.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION CELEBRADA EL DIA.



15 JUN. 2005

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

A handwritten signature in blue ink, likely of the Secretary General, written over the printed text "EL FUNCIONARIO ENCARGADO".

Pozuelo de Alarcón

6.- CONCLUSION

Con la memoria, planos y anexos se considera suficientemente definido el presente Estudio de Detalle.