

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 33, 34 Y 35
PLAZA DE ITALIA -POZUELO DE ALARCON
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
A.P.R. 4.2-04

DOCUMENTO INFORMADO

23 JUL. 2004

EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS FINCAS

De conformidad con lo determinado por el actual P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón las fincas se encuentran dentro del área de planeamiento remitido 4.2-04, que establece las siguientes condiciones:

Uso característico:	Terciario y/o comercial.
Aprovechamiento Tipo:	0.77 m ² /m ² .
Aprovechamiento apropiado:	100% del A.T.
Ocupación planta:	40% de la superficie de parcela en cada planta.
Ordenanza de aplicación:	(*)Plan Especial para la mejora de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas de Equipamientos.
Objetivo:	Rematar la Plaza con la creación de edificación de uso comercio y terciario a nivel de barrio.
Planeamiento de Desarrollo:	Estudio de Detalle.

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



17 NOV. 2004

SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

(*) Aprobado definitivamente por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 20 de Noviembre de 2002.

Observaciones respecto a la Ordenanza

Nº de plantas: Baja + 1
Aprovechamiento tipo: Se puede consumir íntegramente con uso comercial incluso en planta primera

El Estudio de Detalle incluirá la creación de un soportal en el edificio, de uso público con anchura mínima de 3,00 m. a lo largo de las fachadas a la Plaza de Italia, en sustitución del retranqueo de ordenanza aplicable, manteniéndose la fachada de la planta 1ª en la alineación oficial.

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 1.991 del Consejo de Gobierno.

La ordenanza de aplicación **Plan Especial para la mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela de Equipamiento** establece las siguientes condiciones, teniendo en cuenta las observaciones del Plan General:

Tipología de Edificación: En General se tenderá a la utilización de la tipología de Bloque abierto según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el Plan Especial.

Parcela mínima: 300 m²
Ocupación: 40% a considerar en cada planta
60% Bajo rasante

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 33, 34 Y 35
PLAZA DE ITALIA -POZUELO DE ALARCON
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
A.P.R. 4.2-04

DOCUMENTO INFORMADO

23 JUL. 2004

EL TECNICO INFORMANTE

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse TRES METROS (3,00m.) en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de TRES METROS (3,00m.) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a TRES METROS (3,00m.) de los linderos laterales y de fondo, y a TRES METROS (3,00m.) de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán (con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, si ello es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego) o se trataran con espacios solados y ajardinados.

Edificabilidad máxima: 0,77m²/m²

En cualquier caso no se considerarán a efectos del computo de edificabilidad máxima, además de los garajes- aparcamientos y las instalaciones técnicas propias del edificio, todas aquellas superficies destinadas a archivos y almacenes necesarios para el uso y funcionamiento del equipamiento, siempre que las mismas se desarrollen bajo rasante.

Altura Máxima: 8,00 m
10,50m casetones de escaleras y/o ascensores.

La altura máxima, según las observaciones del Plan general, no podrá superar dos plantas con (II), siendo la altura máxima ocho metros (8,00m) de altura.

Los casetones de escaleras y/o ascensores no podrán superar una altura máxima de Diez metros con cincuenta centímetros (10,50m)

Bajo la cubierta del edificio, cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50m). La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco metros (5m) por encima de la altura máxima permitida.

En caso de cubierta plana podrá admitirse un aprovechamiento equivalente al del apartado anterior y con las mismas condiciones en concepto de ático retranqueado.

Retranqueos y Posición de las Edificaciones:

Según las observaciones del Plan General se deberá incluir la creación de un soportal de uso público con anchura mínima de tres metros (3,00m.) a lo largo de las fachadas a la Plaza de Italia, en sustitución del retranqueo de la ordenanza, siendo los retranqueos y la posición de las edificaciones los siguientes:

Planta Baja: retranqueo mínimo de tres metros (3,00m) a la alineación exterior
retranqueo mínimo de tres metros (3,00m) a colindantes y cinco metros (5,00m) a la parcela 32 siendo posible ocupar dicho espacio para la

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS 33, 34 Y 35
PLAZA DE ITALIA -POZUELO DE ALARCÓN
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
A.P.R. 4.2-04

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN
SESION CELEBRADA EL DIA.
17 NOV. 2004

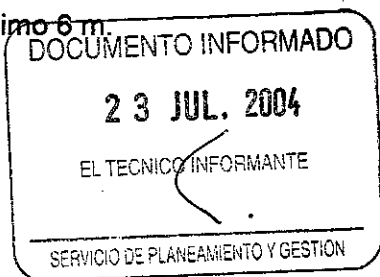
SECRETARIA GENERAL
EL PUNCIÓN EN LA ARCHIVO

ubicación de una escalera abierta respetando los tres metros (3,00m.) de retranqueo de la ordenanza. Pozuelo de Alarcón

Planta Primera: Como caso excepcional contemplado en el Plan Especial, la fachada norte del edificio se situará sobre Alineación oficial.
El retranqueo a los colindantes será de $H/2 \geq 3m$ y cinco metros (5,00m) a la parcela 32 siendo posible ocupar dicho espacio para la ubicación de una escalera abierta respetando los tres metros (3,00m.) de retranqueo de la ordenanza.

Separación entre bloques: Igual a la altura del bloque más alto. Mínimo 6m.

Separación entre bloques a linderos con otras parcelas:
Bloque de Planta Baja: 3m
Bloque de Planta Primera: $H/2 \geq 3m$



Condiciones en Planta de las Edificaciones:

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los ciento cincuenta metros lineales (150m), siempre que no se creen fachadas continuas mayores de setenta y cinco metros (75,00m)

El ancho máximo de los bloque será de cincuenta metros (50m)

Condiciones de Aparcamiento:

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50,00m²) en el interior de la parcela.

7. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificables de las parcelas descritas anteriormente, para poder realizar una futura edificación sobre dichas parcelas, de uso terciario y/o comercial a nivel de barrio, en dos alturas, cumpliendo con la normativa de aplicación, de modo que quede rematada la Plaza con un soportal en planta baja en la fachada de la Plaza de Italia y una planta primera sin retranqueo respecto a la alineación oficial.

Se prevé la futura construcción de dos edificios, uno sobre el área de las parcelas 33 y 34 y otro sobre el área que corresponde a la parcela 35, de uso terciario y/o comercial.

Las edificaciones se realizarán dentro del área de movimiento señalado en los planos, cumpliendo ésta los retranqueos especificados en el Estudio de Detalle, con la especialidad prevista en el Plan General, en cuanto a soportales en planta baja y carencia de retranqueo en planta primera, para la fachada a la Plaza de Italia, sin rebasar la ocupación máxima del 40% a considerar por planta.

Dentro de la planta alta contabiliza como ocupación la superficie cerrada y cubierta y en la planta baja no contará como ocupación el "soportal", aunque esté cubierto.