
**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002**  
 Decreto de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARÍA GENERAL**

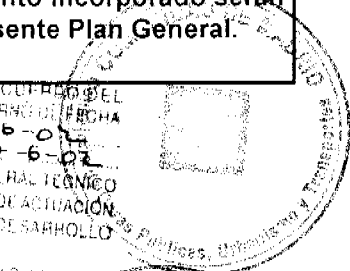

**AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

DENOMINACION : PRADO REAL	API 4.7-01
---------------------------	------------


Hojas de referencia E: 1/ 2 .000 4-7

- 1) AMBITO
  - El señalado en planos de ordenación coincidente con el correspondiente al planeamiento que se incorpora.
- 2) PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA
  - Estudio de Detalle de la parcela situada entre el P.P. Vallehermoso y RTVE aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía- Presidencia de 29 - febrero - 1.988, que incorpora y desarrolla los parámetros urbanísticos de la Modificación del Plan General del Area Metropolitana y del Plan General Municipal de Pozuelo de Alarcón en el Sector Somosaguas, aprobada definitivamente por el Consejo de Ministros en reunión de 20/2/79.
- 3) DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS
  - Se mantiene la ordenación aprobada.
- 4) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO
  - Urbanización consolidada.
  - En todos los aspectos no específicamente regulados por el planeamiento incorporado serán de aplicación subsidiaria las Normas y Ordenanzas Generales del Presente Plan General.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID  
 MADRID 26-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEF(A) DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO  
 (D. Benigno) MAR 8 00:01 55 09

COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS,  
 DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGIONALES Y  
 DIRECCIÓN DE SERVICIOS REGIONALES  
 2 JUNY 2002  
 Deseo de... FAVORABLEMENTE  
 ESTE...


**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002**  
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARÍA GENERAL**

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITUADO ENTRE EL PLAN PARCIAL VALLEHERMOSO Y R.T.V.E., EN LA CALLE DEL CIERZO - POZUELO DE ALARCON.- MADRID.**

APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 16 del

12-87

Pozuelo de Alarcón, 12 de 12 de 87

00001

*El Secretario General*



*[Signature]*

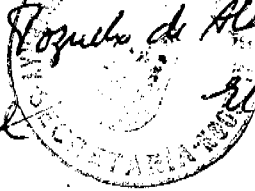
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-8-02  
 Madrid 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.O. Resolución 18428/02 (M. 5/88))



**M E M O R I A**

*Aprobado definitivamente por resolución de la Alcaldía-Presidencia de 29-2-88*  
*Pozuelo de Alarcón, 2-3-88*

*El Secretario General*



*El funcionario encargado*

*[Signature]*

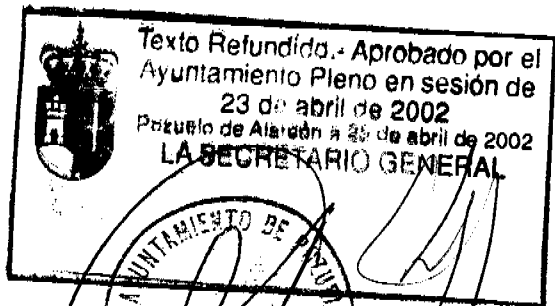
ARQUITECTOS:

FRANCISCO DEL CASTILLO CARBALLO  
 RAFAEL COULLAUT JAUREGUI



21 MAY 2002  
 DOCUMENTO INTERNO FAVORABLEMENTE

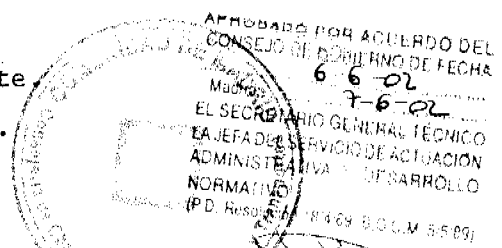
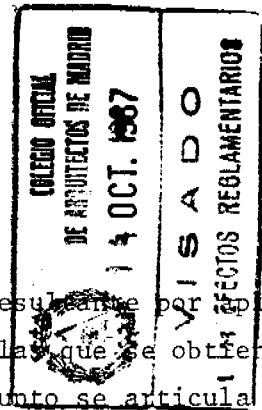
00002



SUMARIO

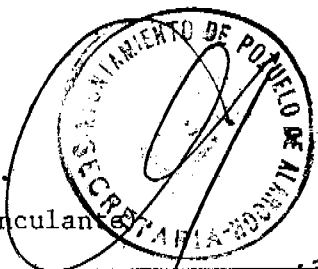
De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el presente Estudio de Detalle contiene los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de su conveniencia y la procedencia de -- las adoptadas; la cual se desarrolla en los siguientes apartados.
  - 1.1 Objeto del estudio.
  - 1.2 Propiedad
  - 1.3 El Arquitecto.
  - 1.4 Descripción del solar.
    - 1.4.1. Situación actual.
    - 1.4.2. Topografía forma y superficie
    - 1.4.3. Linderos.
  - 1.5 Antecedentes Urbanísticos.
  - 1.6 Desarrollo del trabajo.
  
- 2.- Estudio comparativo de la Edificabilidad resultante por aplicación de las determinadas por el Plan y de la que se obtiene - en el siguiente estudio de detalle. Este punto se articula alrededor de los puntos siguientes:
  - 2.1 Datos del Planeamiento Vigente.
  - 2.2 Datos del Estudio de Detalle.
  - 2.3 Cuadro Comparativo.
  
- 3.- Planos que expresan las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias expresas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
  - 3.1 Situación y emplazamiento.
  - 3.2 Topográfico.
  - 3.3 Alineaciones y rasantes parcelas.
  - 3.4 Volumen y rasantes.



Documento informado FAVORABLEMENTE


EL TÉCNICO  
MEXIMANTE



- 3.5 Areas de movimiento.
- 3.6 Imagen final (No vinculadas)

000003

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARIO GENERAL**



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO

Esta documentación tiene por objeto el Estudio de De talle del solar situado entre el Plan parcial Vallehermoso y RTVE. en la C/. Cierzo de Pozuelo de Alarcón de la provincia de Madrid.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE REGULACION ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANO

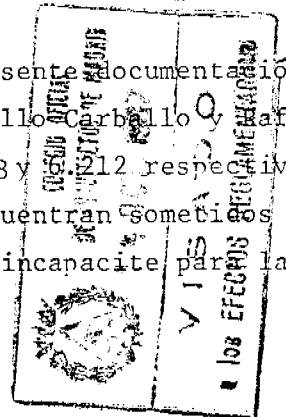
1.2. PROPIEDAD

El solar que nos ocupa es propiedad de La COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "PRADO REAL", representada por de Jesús de la Cal Quilez.



1.3. LOS ARQUITECTOS

Los facultativos autores de la presente documentación son los Arquitectos Francisco del Castillo Carbellero y Rafael Coullaut Jauregui, Colegiados nºs. 1.658 y 1.12 respectivamente del Colegio de Madrid y no se encuentran sometidos a regimen de incompatibilidad alguna que incapacite para la redacción del mismo.



1.4. Descripción del solar

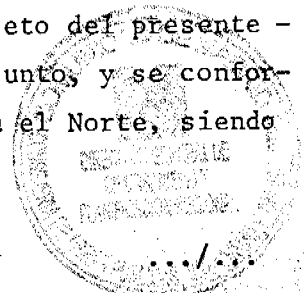
1.4.1 Situación actual.


En la actualidad el solar que nos ocupa esta to talmente limpio de edificación y es el resultante despues de la segregación de los terrenos calificados como zona verde por el Planeamiento Vigente, para su cesión al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

1.4.2 Topografía, forma y superficie.

La topografía del terreno objeto del presente estudio viene reflejada en plano adjunto, y se conforma en una ladera con pendiente hacia el Norte, siendo

COMUNIDAD DE MADRID  
 AYUNTAMIENTO DE MADRID  
 PLANEAMIENTO URBANO  
 21 MAY 2002  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TECNICO EN CARRETERAS




**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002**  
 Recopilación de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARÍA GENERAL**  
 20004

su desnivel máximo de 11 mts.

1.4.3 Linderos y superficie.

Los linderos del solar son:

Al Norte, en línea recta 108,00 mts. con zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Al Este, en línea quebrada de 14,87 mts., 5,39 m., 5,01 m. y 127,00 mts. con RTVE.

Al Sur, en línea quebrada de 34,06 m., 15,00 m. y - 107,73 mts., con calle del Cierzo y Plan Parcial Vallehermoso.

Al Oeste, en línea recta de 135,18 m. con Plan Parcial Vallehermoso.

El solar tiene forma de polígono irregular, con una superficie de 17.000 m<sup>2</sup>.

1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

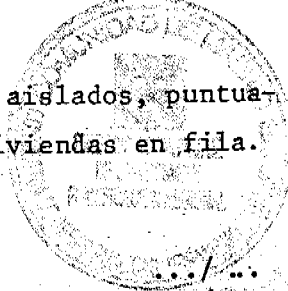
El Planeamiento Vigente sobre los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, lo constituye la "Modificación del Plan General del Área Metropolitana y del Plan General Municipal de Pozuelo de Alarcón en el Sector de Somosaguas, aprobada definitivamente por el Consejo de Ministros en Reunión del día 20 de Febrero de 1.979 y publicada en el B.O.E. con fecha 5 de Abril de 1.979, conforme a lo acordado por la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid en su sesión de 22 de Mayo de 1.978."


Según ello, los mismos se encuentran incluidos en el subsector denominado RTVE-RLA (Radio Televisión Española y - Regimiento Ligero Acorazado), estando calificados como "Urbana Colectiva" los 17.000 m<sup>2</sup>. que ahora nos ocupan.

Dicha normativa define claramente los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela, que son los siguientes:

- COMUNIDAD DE MADRID
- A) Urbana Colectiva:
- Tipología de edificación: Bloques aislados, puntuales ó viviendas en fila.
- Parcela mínima: 350 m/2.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 2-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO


 COMUNIDAD DE MADRID  
 SECRETARÍA GENERAL


**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002**  
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARÍA GENERAL**  
 00005

- Máxima ocupación de suelo: 30%
- Altura máxima de la edificación: 5 plantas y 10 mts.
- Edificabilidad máxima: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad máxima: 40 viv./ha
- Volumen destinable a vivienda: 34.000 m<sup>3</sup>.
- Número de viviendas: 68

Igualmente se fija que en lo no especificado en estas Ordenanzas, regiran las Ordenanzas Urbanísticas vigentes de Mayo de 1.977 que constituyen el desarrollo ó ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Pozuelo de Alarcón, revisadas por C.O.P.L.A.C.O. en Marzo de 1.974, y en General las que lo sean con este carácter en el término Municipal de Pozuelo de Alarcón.

Así pues, queda claro que el régimen Urbanístico del suelo está perfectamente especificado por el Planeamiento Vigente.


Por otra parte, cabe citar que el conjunto del Subsector RTVE-RLA, por sus propias características se encuentra con un elevado grado de consolidación, siendo prácticamente los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, los únicos Libres de Edificación hasta el momento.

Dichos terrenos cuentan asimismo con acceso rodado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas, a través de la calle Cierzo, como se ve en los planos correspondientes.

En consecuencia, cabe entender que los mismos reúnen las condiciones exigidas por la L.S. y R.P. para ser considerados como Urbanos.

A la vista de ello se formularon las oportunas consultas ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón referentes a las posibilidades de actuación sobre la parcela, sugiriendo la posibilidad de hacerlo mediante la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes señalados por

CC. INICIATIVAS,  
 D. ...  
 21 MAY 2002  
 Documento incluido FAVORABLEMENTE  
 TELEFONO ...



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
LA SECRETARÍA GENERAL

00306

el Planeamiento Vigente y buscando simultáneamente los mecanismos oportunos para gestionar las cargas derivadas del Planeamiento (Segregación y creación de zona verde, etc.).

Esta consulta fue contestada afirmativamente por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón según acuerdo de Comisión de Gobierno de 29/5/87 y es en base al mismo que, una vez cumplimentados los aspectos requeridos por dicho Ayuntamiento, se redacta el presente Estudio de Desarrollo

1.6

DESARROLLO DEL TRABAJO

ACUERDO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Madrid 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA - DESARROLLO URBANO  
I.P.O. Resolución 184/89 (R.O. 31.05.89)

Partiendo de la calificación Urbanística de "URBANA COLECTIVA" se organizan los volúmenes edificables en 6 bloques respetando las Ordenanzas, uso de suelo, volumen máximo, edificabilidad máxima, retranqueos y ocupación, alturas etc., no sobrepasando en ningún caso lo admitido y aprobado.

Los bloques según plano adjunto se numeran del 1 al 6 y son de cuatro viviendas por planta y tres alturas, excepto en el nº. 2 que consta de 8 viviendas, 4 de ellas en la planta baja y las otras cuatro restantes se desarrollan en duplex en las dos siguientes plantas.

El número de viviendas total es pues de 68, como especifican las Normas que se distribuyen en cinco bloques de 12 viviendas y el nº. 2 anteriormente citado que tendrá 8.

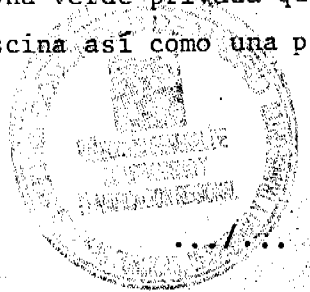
La entrada a los bloques se realizará por el semisotano en donde se ubicará el portal.

Bajo cada bloque y uniendo el espacio existente cada dos bloques se disponen los garajes, a los cuales se accederá a través de una vía interior de la parcela.

Los volúmenes se adaptaran a la topografía del terreno previéndose para ello un escalonamiento de bloques reflejado en plano adjunto.

En el interior se dispondrá una zona verde privada que entre otras dotaciones se prevé una piscina así como una pista de tenis.

21 MAY 2002  
Documento informado FAVORABLEMENTE



EL TECNICO RESPONSABLE

Texto Refundido - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
 Proyecto de Aprobación a 25 de abril de 2002  
 LA SECRETARÍA GENERAL

00007 -6-

Para la determinación de las áreas de movimiento, reflejadas en plano correspondiente, se han tenido en cuenta los retranqueos fijados por las normas que son:

Distancia mínima entre bloques  $1\frac{1}{2} H = 1.5 \times 10 = 15$  mts.

Distancia a linderos de calle: 3 mts. mínimo.

Distancia a medianerías  $\frac{3}{4} H = \frac{3}{4} \times 10 = 7,5$  mts.

Así mismo y en cumplimiento de la NBE-CPI-81 (ART. 5.1.1) se preveen y así se reflejan los preceptivos accesos de emergencia para bomberos.

Por otra parte, en el diseño de las plataformas en las que se asentarán los distintos bloques se ha tenido en cuenta que las rasantes adoptadas no provoquen cambios bruscos del nivel y se adapten a la topografía existente.

2.- DOCUMENTO Nº. 2 ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

A continuación se justifican las superficies, volúmenes, densidad, edificabilidad, etc. propios del terreno que nos ocupa y comparativamente al planeamiento.

2.1 DATOS URBANÍSTICOS Y CONDICIONES MÁXIMAS DE VOLUMEN Y DENSIDAD.

- Calificación Urbanística: Urbana Colectiva
- Tipología Urbana: Bloques aislados, puntuales o viviendas en fila.
- Superficie de parcela: 17.000 m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: 350 m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 3 Plantas, 10 mts.
- Edificabilidad: 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 40 VIV/HA
- Ocupación máxima: 30% ----- 30% s/17.000 m<sup>2</sup> = 5.100 m<sup>2</sup>.
- Volumen destinable a vivienda: 34.000 m<sup>3</sup>.
- Nº. de Viviendas: 68

CONSEJO LOCAL DE MADRID  
 DE REGISTROS DE MADRID  
 14 OCT 2007  
 VIVIENDAS  
 EFECTOS REGLAMENTARIOS

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 ADMINISTRATIVO  
 (PD) Presidencia de la Comunidad de Madrid

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,  
 TURISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL  
 21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,  
 TURISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL



00008

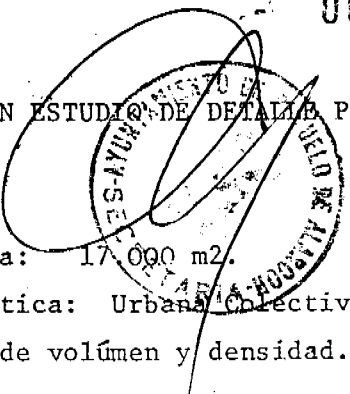
2.2

DATOS PARTICULARES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO

Datos Urbanisticos.

- Superficie de parcela: 17.000 m<sup>2</sup>.
- Calificación Urbanística: Urbana Colectiva
- Condiciones máximas de volumen y densidad.

Superficie Ocupada. .... 4.039,44 m<sup>2</sup>.  
 Volumen edificable ..... 33.864,81 m<sup>3</sup>.  
 Nº. de Plantas ..... 3  
 Altura ..... 10 mts.  
 Superficie edificable  
 Nº. de viviendas ...



**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pezuela de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARIO GENERAL**

2.3

COMPARACION

CONCEPTOS	SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE.	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
CONDICIONES MÁXIMAS		
superficie parcela mínima	350 m <sup>2</sup> .	17.000 m <sup>2</sup> .
Ocupación.	30% s/17.000 = 5.100m <sup>2</sup> .	4.039,44 m <sup>2</sup> .
Volumen edificable	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s/17.000=34000m <sup>3</sup> .	33.864,81 m <sup>3</sup> .
Altura máxima	10 mts.	10 mts.
Nº. de Viviendas	40 VIV/ha x 1,7 = 68	68 VIVIENDAS

LA PROPIEDAD,

*[Handwritten signature]*

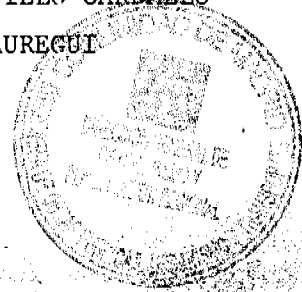
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 NORMATIVO LOS ARQUITECTOS (P.O. Resolución 17/03/80)

*[Handwritten signatures]*

FRANCISCO DEL CASTILLO CARRALLO

RAFAEL COULLAUT JAUREGUI

COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 21



Documentación  
 ELEMENTE