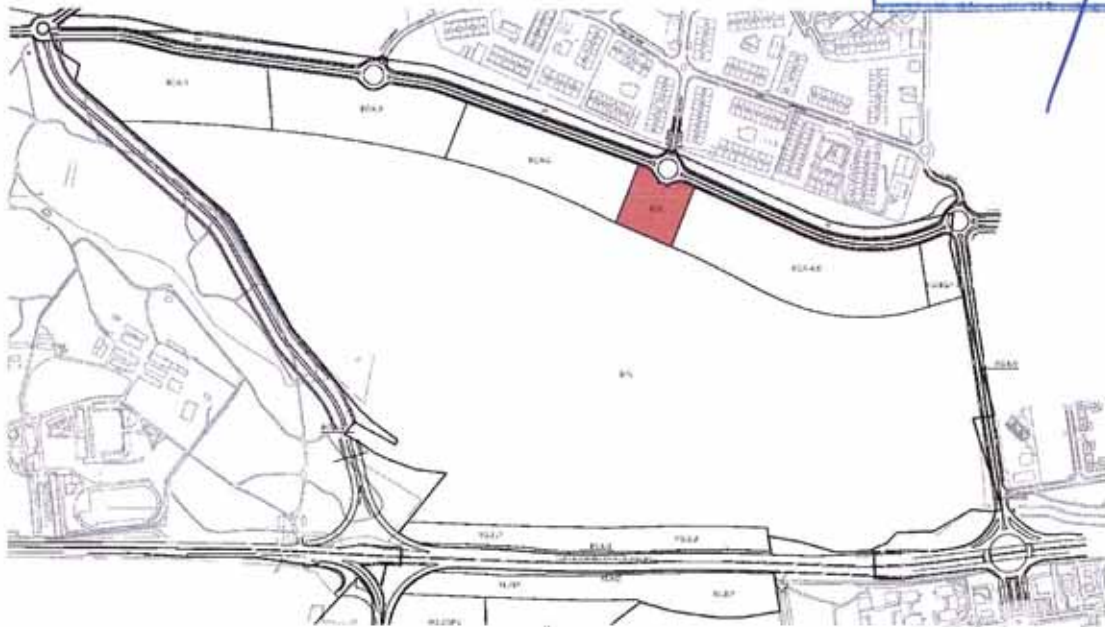




000004

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA TCH Plan Parcial SU UZ3.7-01 "Casablanca"

Pozuelo de Alarcón (Madrid)



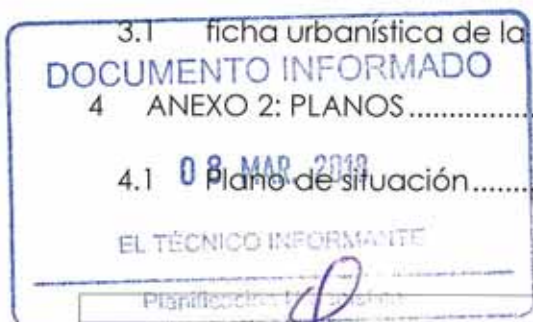
PROMOTOR: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.

Arquitecto: José M^a Pérez Íñiguez N^o colegiado COAR: 914





1	DATOS GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE	3
1.1	Objeto	3
1.2	Alcance	3
1.3	Promotor	3
1.4	Autor del documento	3
1.5	Antecedentes	3
1.6	Régimen legal aplicable	4
1.6.1	Legislación Estatal	4
1.6.2	Legislación Autonómica	4
1.6.3	Resumen de la normativa	4
1.7	Contenido Documental	5
1.8	Tramitación	5
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
2.1	Objetivos	7
2.2	Justificación	7
2.2.1	ALTURA MÁXIMA de edificación	7
2.3	Ordenación detallada existente y propuesta	8
2.3.1	MODIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA	8
	ESTUDIO DE ARBOLADO	8
3	ANEXO 1	9
3.1	ficha urbanística de la parcela TCH-01	9
4	ANEXO 2: PLANOS	9
4.1	Plano de situación	9



4.2	Plano de área de movimiento de la parcela TCH.....	9
4.3	Secciones transversales de la parcela TCH.....	9
4.4	Secciones LONGITUDINAL de la parcela TCH.....	9



Estudio de Detalle de la Parcela: TCH

Plan Parcial SU UZ3,7-01 "Casablanca"- Pozuelo de Alarcón
(Madrid)



1 DATOS GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

1.1 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la altura máxima de edificación de la parcela TCH, dentro del Plan Parcial del Sector SU UZ3,7-01 "Casablanca", en Pozuelo de Alarcón (Madrid).

1.2 ALCANCE

Las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle serán exclusivamente de aplicación para la parcela TCH del Plan Parcial del Sector SU UZ3,7-01 "Casablanca", en Pozuelo de Alarcón (Madrid), en todo lo que no se oponga al planeamiento de rango superior, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

1.3 PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se formula por la sociedad LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L. con domicilio social en Pozuelo de Alarcón (Madrid), Paseo del Club Deportivo, nº 1 Bloque 11, con CIF B-87660973, en la persona de su representante D. Florencio Fontcuberta Diaz con DNI número 50928540-P.

LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L. es propietaria del 100% del suelo afectado por el presente Documento.

1.4 AUTOR DEL DOCUMENTO

El redactor del presente Estudio de Detalle es Jose Mº Pérez Iñiguez, arquitecto colegiado nº 914 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Rioja.

1.5 ANTECEDENTES

El Planeamiento de orden superior corresponde al Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente el 4 de julio de 2002.

La parcela TCH está sujeta a las determinaciones del Plan Parcial del Sector SU UZ3,7-01 "Casablanca" aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2011.



 Ayto. de Pozuelo de Alarcón	SECRETARÍA GENERAL: Aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día:
	18 OCT 2018 El Funcionario Encargado:

1.6 RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

La redacción del Estudio de Detalle se ajusta en sus determinaciones a lo establecido al respecto en la legislación vigente, especialmente a lo dispuesto en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como a las determinaciones estructurantes que contiene el planeamiento general que el mismo desarrolla.

1.6.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

- R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.6.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

- Ley 9/2001, de 17 de julio. Del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM de 28 de diciembre de 2015)

1.6.3 RESUMEN DE LA NORMATIVA

Según lo establecido en el artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los Estudios de Detalle tienen la función y los límites siguientes.

1. El Estudio de Detalle, que deberá comprender manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, tiene por función, en las áreas y los supuestos previstos por los Planes Generales y, en su caso, los Planes Parciales, la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2. En el cumplimiento de su función, los Estudios de Detalle:

a) Podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.

b) En ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.

c) En ningún caso, podrán parcelar el suelo.

DOCUMENTO INFORMADO

08 MAR 2018

EL TÉCNICO INFORMANTE

Planificación Urbanística

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día:

28 MAR. 2018

Ayto. de Pozuelo de Alarcón

SECRETARÍA GENERAL: Aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día:	
18 OCT 2018	
El Funcionario encargado,	

1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación requerida para la formalización de los Estudios de Detalle está definida en el artículo 54 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Artículo 54. Contenido y documentación.

El Estudio de Detalle establecerá las determinaciones y las formalizará en los documentos que sean adecuados a su objeto, todo ello con la precisión suficiente para cumplir éste.

Por su parte el artículo 66 del R.D. 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, es un poco más explícito:

Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

1.8 TRAMITACIÓN

En lo que a la tramitación del Estudio de Detalle se refiere, habrá que atenerse a lo dispuesto los Artículos 59, 60, 61, 62 y 63 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

Ayto. de Pozuelo de Alarcón	Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día:
	Detalle
28 MAR 2018	

1. Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del Estudio de

2. Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

Cumplimentado en forma el requerimiento el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º - Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Estudio de Detalle implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a veinte días y simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista del resultado de los trámites citados, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si ello supusiera la introducción de modificaciones, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del Estudio de Detalle, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del Estudio de Detalle, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o requerimiento suspenderá, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Una vez sustanciado el procedimiento descrito, el Pleno del Ayuntamiento podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

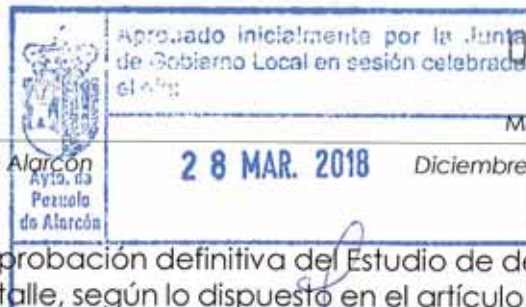
- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle o su modificación o revisión en sus propios términos.
- Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas.





Estudio de Detalle de la Parcela: TCH

Plan Parcial SU UZ3.7-01 "Casablanca" - Pozuelo de Alarcón (Madrid)



Memoria

Diciembre - 2017

c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Estudio de detalle. La aprobación del Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, deberá resolverse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación inicial. El transcurso del plazo mínimo para resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Estudio de Detalle.

d) Aprobar condicionadamente el Plan, quedando su eficacia suspendida hasta el cumplimiento de las modificaciones señaladas por el Consejo de Gobierno.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETIVOS

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la modificación de la altura Máxima de edificación en la parcela TCH del plan parcial SU UZ3.7-01 Casablanca.

2.2 JUSTIFICACIÓN

2.2.1 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION

En el Plan Parcial del Sector SU UZ3.7-01 "Casablanca", en el artículo 30 de las Ordenanzas Reguladoras, concretamente en el punto **8. ALTURA MAXIMA** dice:

La edificación no podrá superar una altura de TRES PLANTAS(III). La altura máxima de coronación de la edificación será de DIEZ METROS Y MEDIO (10,50m.) medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas. Esta altura máxima, podrá superarse en una superficie no superior al DIEZ POR CIENTO (10,00%) de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el ayuntamiento.

Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, concretamente Subsección 4º USO DE SERVICIO TERCIARIO apartado 7.4.4 CONDICIONES DEL COMERCIO párrafo 5. Altura libre de pisos, establecen una altura libre de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas.

Con el fin de cumplir dicha normativa en todas las alturas correspondientes a la parcela TCH (PB + 2) se considera necesario aumentar la altura máxima de edificación y obtener así una altura libre óptima para el uso que se va a desarrollar.

Se propone una altura máxima de edificación de catorce metros (14,00 m.) medidos desde la acera del viario a la cara inferior del último forjado en el punto más desfavorable de la edificación, sobrepasando dicha altura en 1,60m para la coronación del edificio permitiendo así, una altura óptima para el uso de servicio Terciario sin sobrepasar la altura máxima de las edificaciones colindantes.

Estudio de Detalle de la Parcela: TCH

Plan Parcial SU UZ3.7-01 "Casablanca" - Pozuelo de Alarcón
(Madrid)



Memoria

Diciembre - 2017

No se permiten rellenos de tierras que puedan variar la altura del edificio con respecto a la rasante oficial del terreno.

2.3 ORDENACIÓN DETALLADA EXISTENTE Y PROPUESTA

2.3.1 MODIFICACIÓN ALTURA MÁXIMA

En el Anexo 1 del presente documento figura la Ficha Urbanística existente. A continuación en el Anexo 2 queda definida gráficamente la altura máxima de edificación que sustituye a la existente, referida en el artículo 30 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SU UZ3.7-01 "Casablanca".

ESTUDIO DE ARBOLADO

En esta parcela no existen árboles por lo que no es necesaria la realización de un Estudio de Arbolado.



En Madrid, Enero de 2018

Conforme la Propiedad

El Arquitecto

Florencio Fontcuberta Díaz
LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.

Jose Mº Pérez Iñiguez
Arquitecto colegiado nº 914

3 ANEXO 1

3.1 FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA TCH

4 ANEXO 2: PLANOS

4.1 PLANO DE SITUACIÓN

4.2 PLANO DE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA PARCELA TCH

4.3 SECCIONES TRANSVERSALES DE LA PARCELA TCH

4.4 SECCIONES LONGITUDINAL DE LA PARCELA TCH



100-443886-1000

DOCUMENTO INFORMADO

08 MAR. 2018

EL TÉCNICO INFORMANTE

Planificación Urbanística

 Ayto. de Pozuelo de Alarcón	SECRETARÍA GENERAL: Aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día:
	18 OCT 2018 El Funcionario encargado:

 Ayto. de Pozuelo de Alarcón	Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día:
	28 MAR. 2018

ANEXO 1: Ficha Urbanística de la Parcela Inicial

Form with faint text and a star emblem. The text is mostly illegible but appears to be a header or title section. The star emblem is located on the right side of the form.

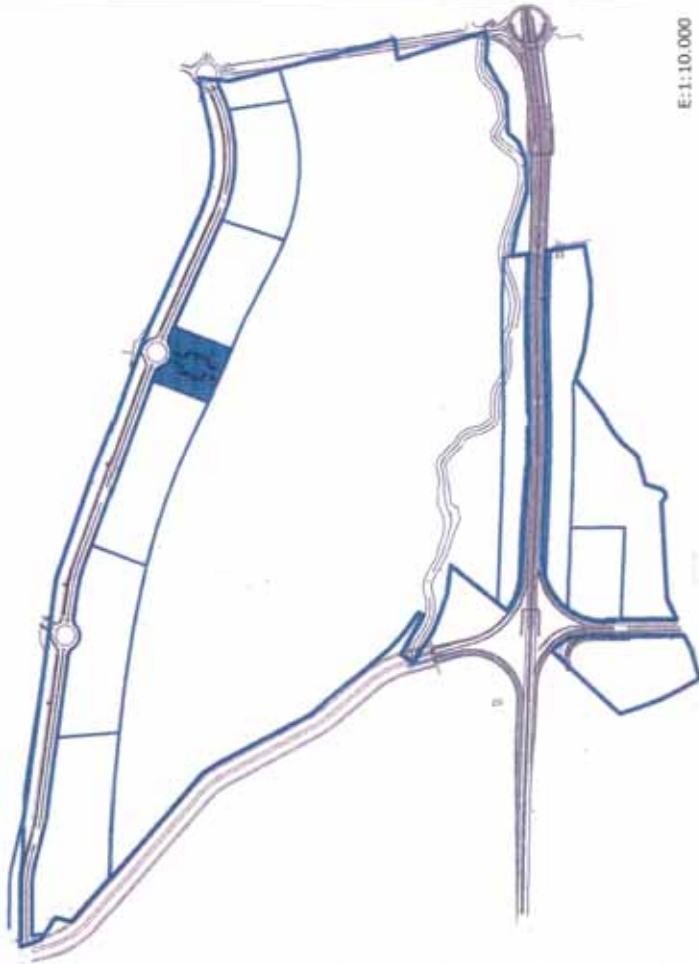
Star Emblem

1911 1912

PARCELA: TCH	SUPERFICIE: 13.195 m ²	EDIFICABILIDAD: 10.000 m ²	Nº de VIVIENDAS: -----	USO: TERCIARIO COMERCIAL Y HOTELERO.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: ZONA 04: TCH	ALTURAS: 3 PLANTAS (PB+2)	RETRANQUEOS: A VÍA PÚBLICA 10 M. RESTO 1/2 ALTURA MÍN. 3M.	Ocupación: SOBRE RASANTE 40% BAJO RASANTE 60%	

LINDEROS:

Norte, en línea RECTA DE 18,00 - 29,00 y 18,00 m. de radio y línea recta de 23,42 m. con Avenida de la Carrera, al Este, en línea recta de 122,00 m. con la parcela RCA-4; al Sur, en línea recta de 115,08 m. con parcela DPS de esta reparcelación; y al Oeste, en línea recta de 118,00 m. con parcela RCA-3.



E:1:10.000

PROYECTO DE REPARCELACION

Sector 4 UZ 3.7-01 "Casablanca"
POZUELO de ALARCON (Madrid).

LA PROPIEDAD:	EL ARQUITECTO:	ESCALA:	FECHA:	FICHA:
PROCTISA	PEDRO JOSE SANCHEZ SANCHEZ	1/1.000	ABRIL, 2011	TCH



R 25,00 R 18,00 R 18,00

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DERIVATIVAMENTE POR LA JUNTA
DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA

28 MAR 2012

Pozuelo de Alarcón

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día:	2/8 MAR. 2018
Junta de Gobierno Local de Alarcón	

DOCUMENTO INFORMADO
08 MAR 2018
EL TÉCNICO INFORMANTE
Planificación Urbanística

DOCUMENTO INFORMADO
13 ABR 2011
EL TÉCNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

SECRETARÍA GENERAL Aprobado
el Plan de Reparcelación del
Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón
el día:
18 OCT 2018
Junta de Gobierno Local de Alarcón

000015

000016

DOCUMENTO INFORMADO

08 MAR. 2018

EL TÉCNICO INFORMANTE

Planificación Urbanística

 Ayuntamiento de Alarcón	Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día:
	28 MAR. 2018

 Ayto. de Alarcón	SECRETARÍA GENERAL: Aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día:
	18 OCT 2018

El Funcionario encargado:

ANEXO 2: PLANOS

000017
LÍMITE DEL SECTOR
PARCELAS TCH

DOCUMENTO INFORMADO
08 MAR. 2018
EL TÉCNICO INFORMANTE
PROMOTORA

18 DEC. 2018
SECRETARÍA GENERAL DE REGISTROS
INSTRUMENTACIÓN
AUTENTICIDAD DE FIRMA

28 MAR. 2018
Aprobado instrumentación por la Junta de la Finca y el Registro de la Propiedad de Alarcón

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA TCH
Plan Parcelal SU UZ3.7-01
"Casablanca"

DIRECCIÓN
POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

PROPIETARIO
LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.

ABASTECEDOR
PALMO DEL CUBO DEPORTIVO, L. BLOQUE 11, BARRIO PUERTO DE ALARCÓN

ABASTECEDOR
JOSÉ M^º PÉREZ ÍÑIGUEZ

ABASTECEDOR
Plano de Situación

CÓDIGO SECTOR
4.1

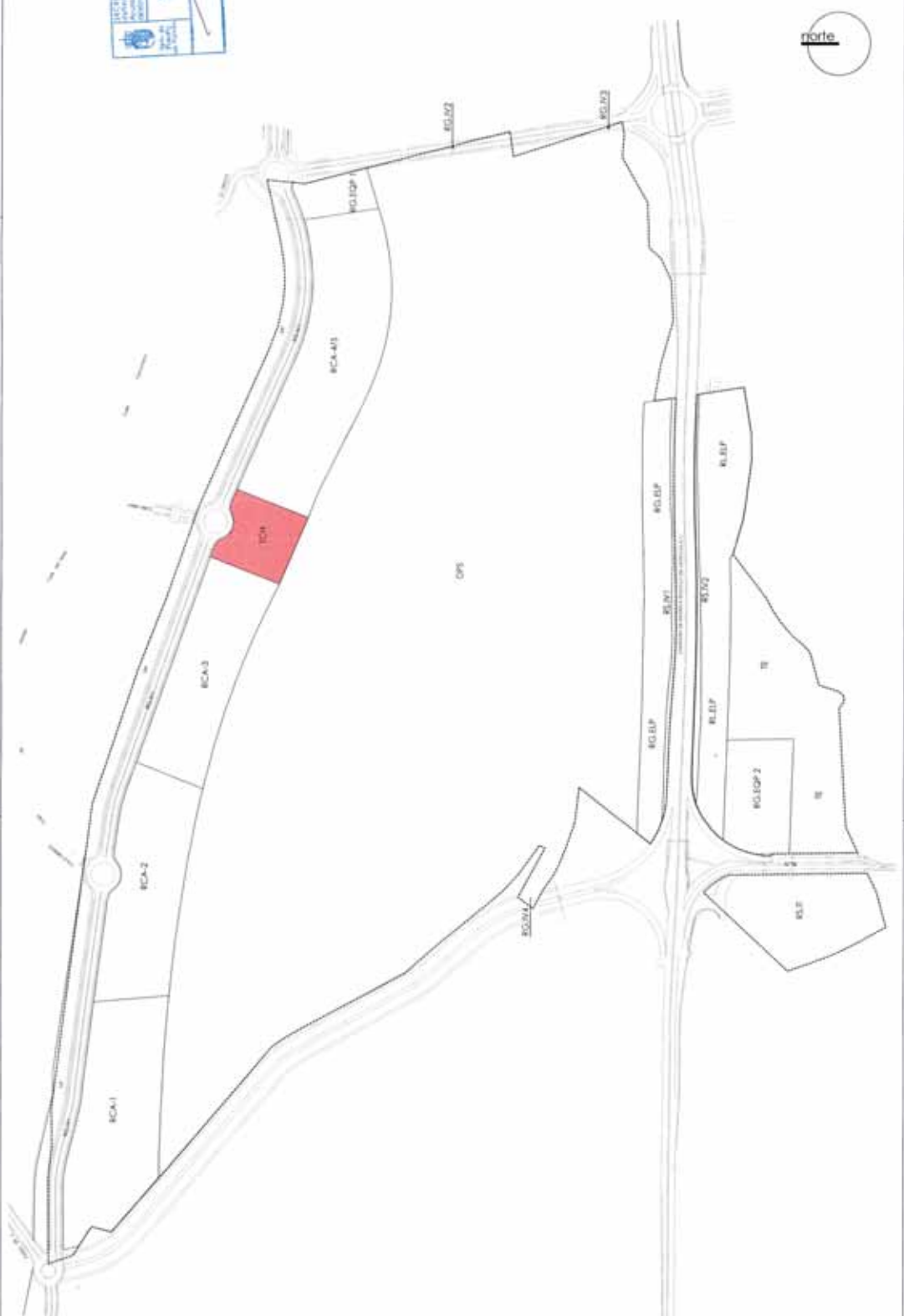
ESCALA
1:25.000

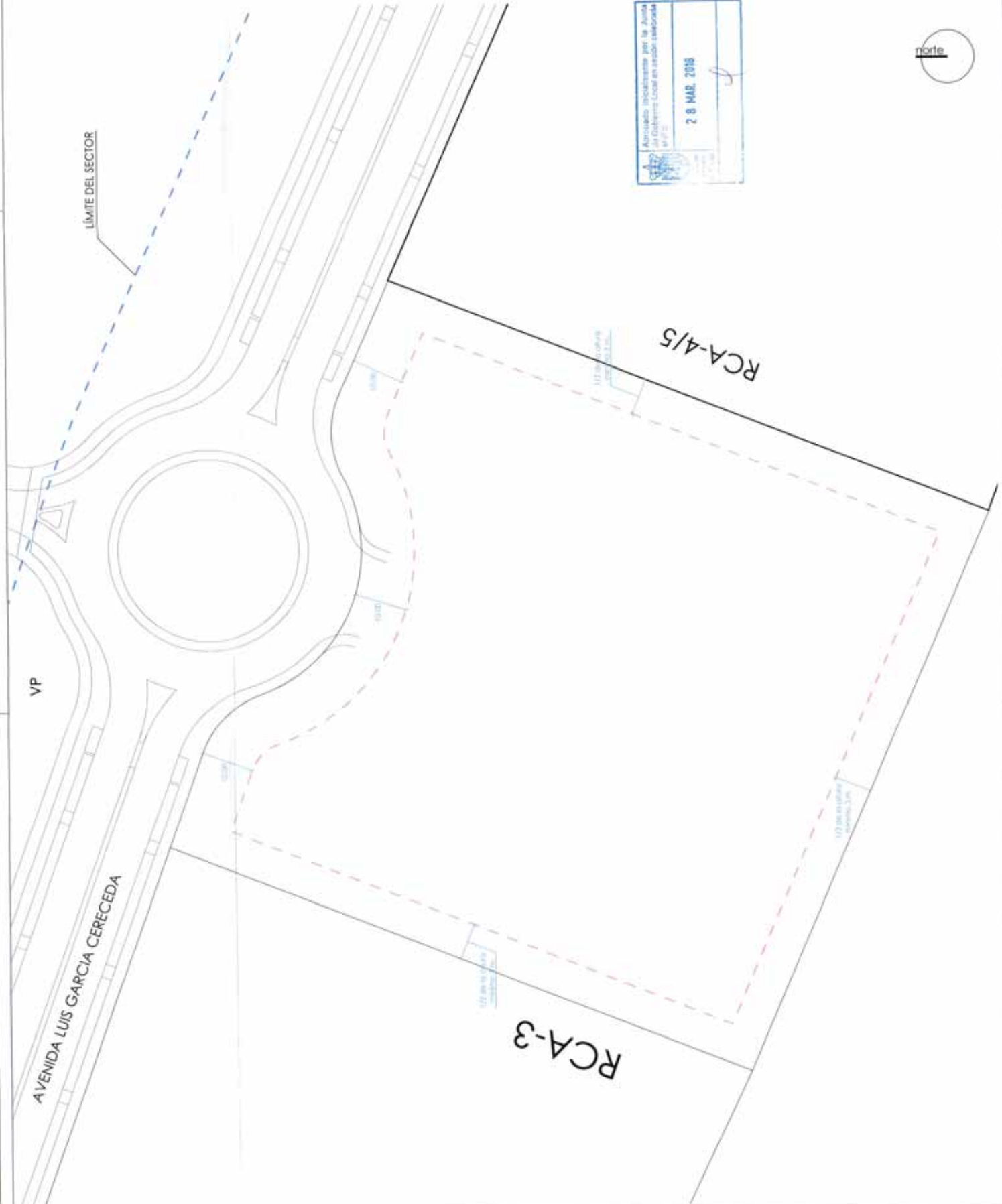
FECHA
DICIEMBRE 2017

FIRMA INFORMANTE
FIRMA ABASTECEDOR

FIRMA ABASTECEDOR

FIRMA ABASTECEDOR





Antecedente inscrito en el Registro de la Propiedad en el Folio 28 MAR. 2016

18 DEC 2016

DOCUMENTO INFORMADO
08 MAR. 2016
EL TÉCNICO INFORMANTE
Planificación Urbanística

LÍMITE DEL SECTOR
AREA DE MOVIMIENTO TCH

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA TCH Plan Parcial SU UZ3.7-01 "Casablanca"	
UBICACIÓN	POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)
PROYECTISTA	LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.
PROYECTO	PARCELA DEL CLUB DEPORTIVO 1, LOCAL 11-3633 POZUELO DE ALARCÓN
PROYECTANTE	JOSÉ Mº PÉREZ ÍÑIGUEZ
TIPO	Plano de área de movimiento de la parcela TCH
ESCALA	4.2
FECHA	1/500
FECHA	DICIEMBRE 2017
ELABORADO	
LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.	



000019

DOCUMENTO INFORMADO
08 MAR 2018
EL TÉCNICO FORMANTE
Planificación Urbanística

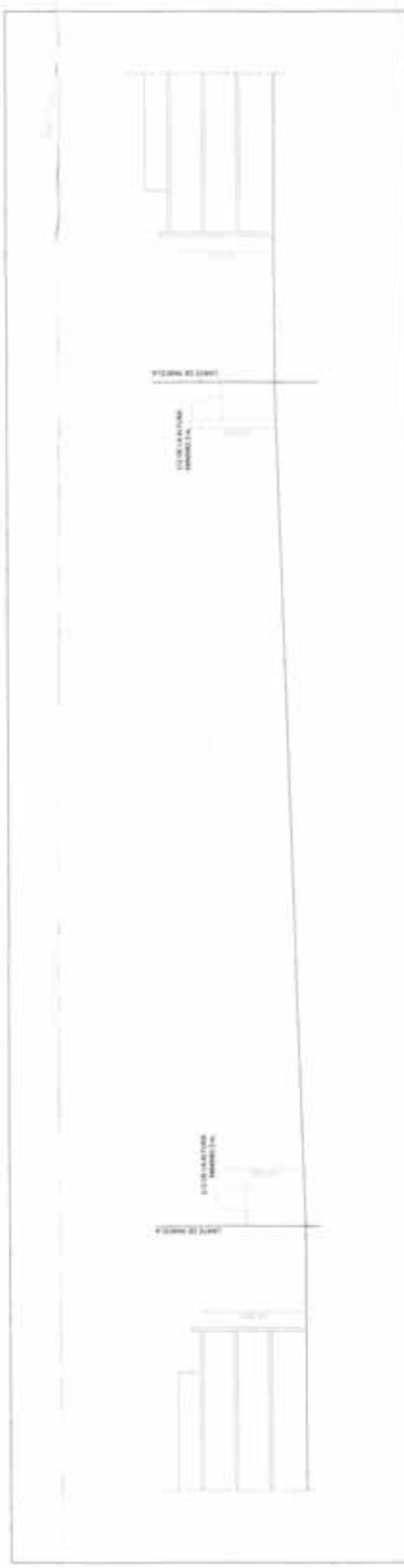
**ESTUDIO DE DETALLE DE
LA PARCELA TCH
Plan Parcial SU UZ3.7-01
"Casablanca"**

UBICACIÓN POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)
PROYECTISTA LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.
PROYECTO PLAN DE CLUB DEPORTIVO 1. BLOQUE 11. BLOQUE POZUELO DE ALARCÓN
PROYECTISTA JOSÉ M^º PÉREZ ÍÑIGUEZ

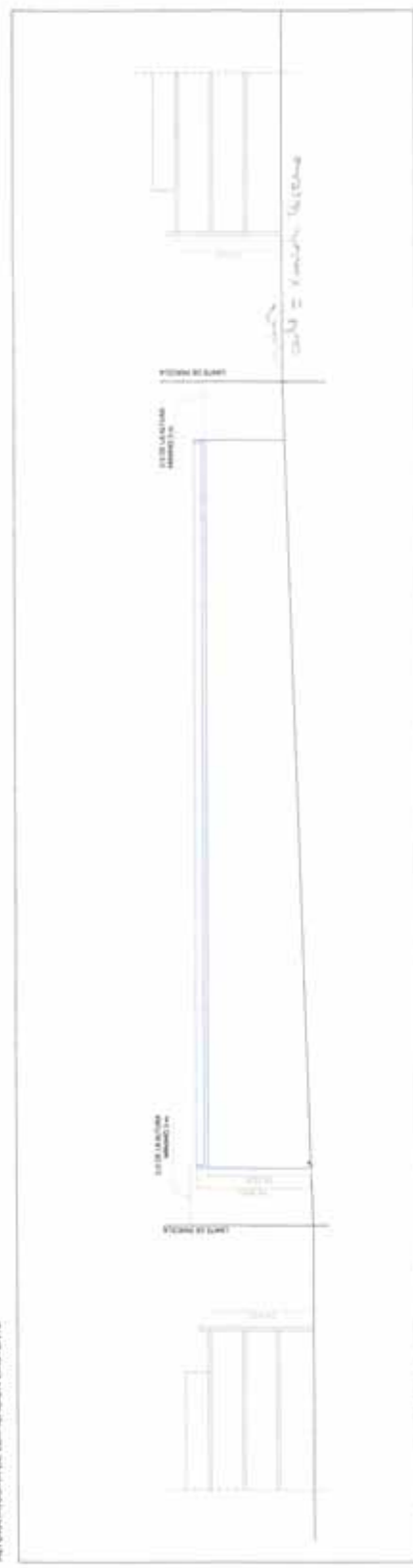
OBJETO Sección Transversal de la parcela TCH

FECHA DE ELABORACIÓN 4.3 **ESCALA** 1/200 **FECHA** DICIEMBRE 2017

FECHA DE APROBACIÓN 28 MAR 2018 **FECHA DE APROBACIÓN** 28 MAR 2018
PROYECTISTA JOSÉ M^º PÉREZ ÍÑIGUEZ



ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE



ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA





000020

08 MAR 2018

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Planificación Urbanística

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA TCH
Plan Parcela SU UZ3.7-01
"Casablanca"

PROYECTO: POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

PROYECTISTA: LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.

PARCELA: PARCELA DEL CLUB DEPORTIVO "LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L."

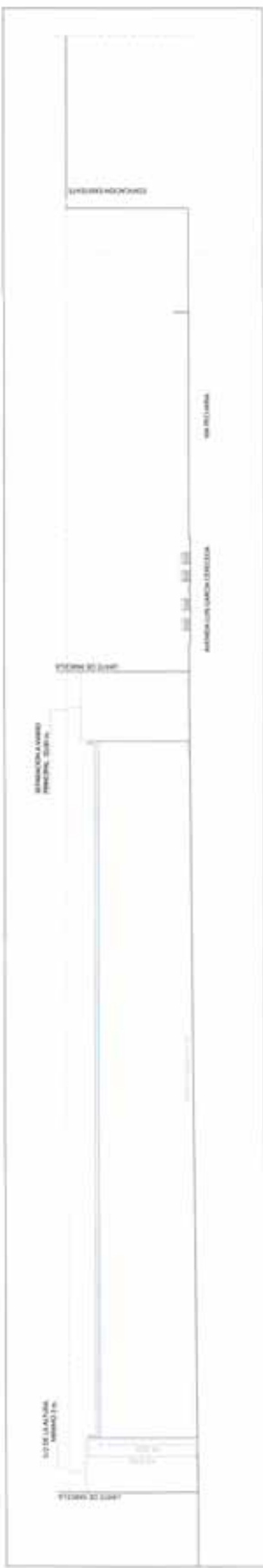
PROYECTISTA: JOSÉ M^º PÉREZ INIGUEZ

Sección Longitudinal de la parcela TCH

PROYECTO: POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

PROYECTISTA: JOSÉ M^º PÉREZ INIGUEZ

LA FINCA SOMOSAGUAS GOLF S.L.



Aprobado inicialmente por la Junta de Urbanismo Local en sesión celebrada el día:

28 MAR 2018