



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

**AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

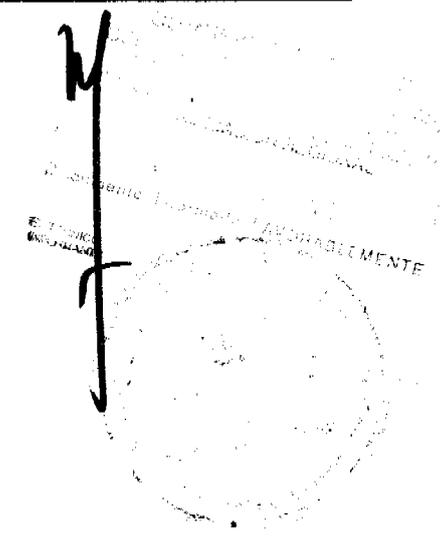
DENOMINACION : MONTE GANCEDO - Sector I	API 2.6-01
---	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000

2-6, 2-7

- 1) **AMBITO**
  - El correspondiente al P.P.O. aprobado.
- 2) **PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA**
  - P.P.O. del SAU.-1 - Monte Gancedo aprobado definitivamente el 3/12/92, y Modificación Puntual del mismo aprobado definitivamente el 19/11/97 (Documento Refundido aprobado por Ayuntamiento Pleno con fecha 17/3/99).
- 3) **DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**
  - Se mantiene la ordenación aprobada con la salvedad de que en vivienda unifamiliar será de aplicación el Art. 6.2.10/2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. revisado en lo referente al cómputo de los sótanos.
- 4) **OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**
  - En todos los aspectos no 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 FECHA 6-6-02  
 Maeda, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 16/489 P.O.C.M. 5/5/89)




 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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**NORMAS Y ORDENANZAS DE MONTEGANCEDO**  
**(TEXTO REFUNDIDO - NOVIEMBRE 1997)**

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
 EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 5/12/92.....  
 19.11.97 - 17.3.99  
 Pozuelo de Alarcón a 6 de ABRIL de 97  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



COMISIÓN DE ECONOMÍA LOCAL,  
 PLANIFICACIÓN Y POLÍTICAS,  
 DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y  
 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
 24/04/99  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 3-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)



Text 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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

INDICE

TITULO PRIMERO - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS

- ARTICULO 1 - OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL
- " 2 - RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- " 3 - VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD
- " 4 - DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL
- " 5 - INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS
- " 6 - REMISION AL PLANEAMIENTO GENERAL

TITULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- ARTICULO 7 - COMPETENCIAS
- " 8 - DESARROLLO: PARCELACIONES
- " 9 - DESARROLLO: ESTUDIOS DE DETALLE
- " 10 - DESARROLLO: PROYECTOS DE CONJUNTO
- " 11 - POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACION
- " 12 - PROYECTOS DE URBANIZACION

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4789 B.O.C.M. 5/5/09)

TITULO TERCERO - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I - DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

- ARTICULO 13 - ORDENACION PORMENORIZADA
- " 14 - CALIFICACION DEL SUELO (ZONAS)
- " 15 - ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD
- " 16 - CONDICIONANTES DE ORDENACION DE VOLUMENES
- " 17 - DEFINICIONES GENERALES
- " 18 - DEFINICIONES PARTICULARES
- " 19 - CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS DE LA EDIFICACION
- " 20 - CONDICIONES DE USO

CAPITULO II - CONDICIONANTES PORMENORIZADAS DE ORDENACION DE VOLUMENES

- ARTICULO 21 - CARACTER Y ALCANCE DE LOS CONDICIONANTES
- " 22 - LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE
- " 23 - RETRANQUEOS
- " 24 - PASOS O CORTES EN LA EDIFICACION
- " 25 - EDIFICABILIDAD
- " 26 - OCUPACION
- " 27 - ALTURAS DE LA EDIFICACION
- " 28 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID  
 UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y RECONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIAL  
 21 DE MARZO DE 1999  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y RECONSTRUCCIÓN DEL URBANISMO Y ORDENACION TERRITORIAL  
 PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

TITULO CUARTO - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPITULO I - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

- ARTICULO 29 - DEFINICION Y APLICACION
- " 30 - ORDENACIONES DE LAS ZONAS
- " 31 - OBRAS ADMISIBLES
- " 32 - CONDICIONES ESTETICAS

APROBADO EN SESION DE AYUNTAMIENTO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 3-12-92



19-11-97 - 17-3-99  
 Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



- CAPITULO II - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA R**
- ARTICULO 33 - DEFINICION**  
 " 34 - AMBITO  
 " 35 - TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION  
 " 36 - PARCELA MINIMA  
 " 37 - CONDICIONES DE PARCELACION  
 " 38 - RETRANQUEO  
 " 39 - EDIFICABILIDAD  
 " 40 - OCUPACION  
 " 41 - ALTURAS  
 " 42 - PLAZAS DE APARCAMIENTO  
 " 43 - CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS  
 " 44 - USOS PERMITIDOS

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 9-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.C. Resolución 18/4/898.O.C.M. 5/5/89)

- CAPITULO III - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA C**
- ARTICULO 45 - DEFINICION**  
 " 46 - AMBITO  
 " 47 - PARCELA MINIMA  
 " 48 - EDIFICABILIDAD  
 " 49 - OCUPACION  
 " 50 - ALTURAS  
 " 51 - PLAZAS DE APARCAMIENTO  
 " 52 - CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS  
 " 53 - USOS PERMITIDOS

- CAPITULO IV - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA**
- ARTICULO 54 - DEFINICION**  
 " 55 - AMBITO  
 " 56 - CONDICIONES DE PARCELACION  
 " 57 - EDIFICABILIDAD  
 " 58 - OCUPACION Y RETRANQUEOS  
 " 59 - ALTURAS  
 " 60 - PLAZAS DE APARCAMIENTO  
 " 61 - CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS  
 " 62 - USOS PERMITIDOS

COMUNICADO DE MADRID  
 COORDINADOR DE SERVICIOS  
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO NORMATIVO

Documento informado FAVORABLEM.  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

- CAPITULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL (E,G,S Y D).**
- ARTICULO 63 - DEFINICION**  
 " 64 - AMBITO  
 " 65 - PARCELA MINIMA  
 " 66 - EDIFICABILIDAD  
 " 67 - OCUPACION Y RETRANQUEOS  
 " 68 - ALTURAS  
 " 69 - PLAZAS DE APARCAMIENTOS  
 " 70 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS  
 " 71 - USOS PERMITIDOS

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO DE LA ZONA DOTACIONAL  
 EN SESION CELEBRADA EL DIA 3-12-92  
 19-11-92 - 17-3-99  
 Pozuelo de Alarcón a 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,  
 SECRETARIA

- CAPITULO VI - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES.**
- ARTICULO 72 - DEFINICION**  
 " 73 - AMBITO  
 " 74 - CARACTERISTICAS  
 " 75 - CONDICIONANTES DE USO

- CAPITULO VII - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO PRIVADA (D.P).**
- ARTICULO 76 - UNICO**



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

**TITULO PRIMERO - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS**

DOCUMENTO INFORMADO

FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ARTICULO 1 - OBJETO Y AMBITO TERRITORIAL**

1 - El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo, conforme a la Ley del Suelo, de las determinaciones del Planeamiento definidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Los Polvorines - Montegancedo de Pozuelo de Alarcón, para la Unidad de Actuación definida como S.A.U.1

2 - Este Plan Parcial, se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Jurídico vigente, lo legislado en la Ley del Suelo, en el Reglamento de Planeamiento, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley Orgánica de Plena Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

PROVINCIA DE MADRID  
 GOBIERNO DE MADRID  
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (B.O. Resolución 18/189 B.O.C.M. 5/5/89)

**ARTICULO 2 - RELACION CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

1 - En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, será de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana (actualmente en Revisión) de Pozuelo de Alarcón.

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL

Documento Informado: PLANEAMIENTO

**ARTICULO 3 - VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD**

1 - Este Plan estará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o mayor rango.

2 - Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo.

3 - Con caracter excepcional se podrán autorizar obras y usos de caracter provisional, conforme a lo dispuesto en le Artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EN SESION CELEBRADA EL DIA 3.12.92

19.11.97 - 17.3.99

Pozuelo de Alarcón, a 6 de ABRIL de 99

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



*[Firma manuscrita]*

✓



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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 95  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 4 - DOCUMENTACION DEL PLAN PARCIAL

- 1 - Este Plan Parcial consta de los siguientes documentos:
- \* Memoria Informativa y Anexos
  - \* Planos de Información
  - \* Memoria Descriptiva y Justificativa
  - \* Plan de Etapas y Gestión
  - \* Estudio Económico y Financiero
  - \* Planos del Proyecto
  - \* Normas y Ordenanzas
  - \* Anexos, que incluyen:
    - a) Los requisitos por el Reglamento de Planeamiento
    - b) Relación de fincas incluidas en la actuación
    - c) Relación de propietarios adheridos
    - d) Certificaciones registrales de dominio y cargas

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DELEGADA EL DÍA 3.12.92  
 19.11.97 - 17.3.99  
 POZUELO DE ALARCÓN, 6 de ABRIL de 2002  
 FUNCIONARIO ENCARGADO

2 - Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial, entendiéndose sus disposiciones como determinantes del mismo.

ARTICULO 5 - INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS

- 1 - Las Ordenanzas de Edificación, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la Memoria.
- 2 - En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:
- \* Cuantificación en Memoria y Ordenanzas
  - \* Documentos gráficos, planos o esquemas
  - \* Textos explicativos y descripciones en Memoria
  - \* Los Planos a escala 1/1000 de Ordenación pormenorizada, primarán sobre cualquier otro. (Salvo caso de errata fehaciente).
  - \* Los planos de mayor escala sobre los de menor
  - \* Los planos de infraestructura tienen carácter indicativo en lo referente a predimensionamiento.

ARTICULO 6 - REMISION AL PLANEAMIENTO GENERAL

- 1 - Todo lo no expresado en las presente Normas y Ordenanzas, se remitirá a las directrices marcadas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Los Polvorines - Montegancedo, y en especial a lo especificado para la Unidad de Actuación denominada S.A.U.1.
- 2 - Para aclaraciones, a efectos de edificabilidades, usos e instalaciones, este Plan Parcial se remite al Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en revisión), con las disposiciones municipales vigentes, o que tengan vigencia en un futuro, siempre que no estén suficientemente especificadas en las presente Normas y Ordenanzas.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
 Madrid 26.5.02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO


**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**

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**TITULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

**ARTICULO 7 - COMPETENCIAS**

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: 6-6-02  
 Madrid, a 6-6-02  
 SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO URBANO DE LA JUNTA DE MADRID (Resolución A/1498/O.C.M. 5/5/89)

1 - La redacción del presente Plan Parcial, corresponde a la Sociedad Promotora de este Plan Parcial. Su desarrollo corresponde a la Junta de Compensación, sin perjuicio de la posibilidad de participación e intervención del Excmo. Ayuntamiento establecida en la Ley del Suelo.

2 - Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma de Madrid y al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, les corresponde el desarrollo de elementos de Sistemas Generales y la ejecución de los equipamientos y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas.

**ARTICULO 8 - DESARROLLO: PARCELACIONES**

1 - Para el desarrollo edificatorio de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, será necesario proceder a la parcelación de las unidades o manzanas definidas en este Plan Parcial, conforme a lo siguiente:

- \* Cumplir las superficies y dimensiones mínimas expresadas en las presentes Normas y Ordenanzas.
- \* Actuar sobre un ámbito, que abarque al menos una de las manzanas o unidades definidas en este Plan Parcial.
- \* No alterar el viario definido en el Plan Parcial
- \* Definir las parcelas resultantes en toda su caracterización (forma, superficie, linderos, edificabilidad, alturas, etc.)
- \* No plantear ninguna modificación sobre lo especificado en el Proyecto de Urbanización, y si fuera necesario modificar alguna de las acometidas de los servicios de abastecimiento, plantear su correcta ejecución garantizando la ejecución de la misma.
- \* Todo lo especificado en el artículo 3.2.4 de las Ordenanzas Subsidiarias.

**ARTICULO 9 - DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE**

1 - Con sujeción a lo especificado en las condiciones particulares de cada parcela sean de aplicación, las condiciones de ocupación, posición y áreas libres, podrán



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 19-11-97 - 17-3-99  
 3-12-92  
 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-97  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

variarse mediante un Estudio de Detalle siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- \* No están expresamente prohibidas en el Plan Parcial
- \* Actuar en ámbitos que abarquen al menos una manzana o unidad definida por el Plan Parcial.
- \* No suponer variación en los condicionantes de edificabilidad total, ni en los usos definidos.
- \* No sobrepasar el número de viviendas fijado por el Plan Parcial, para cada unidad o manzana.
- \* No incrementar el número de plantas ni la altura de edificación.
- \* No sobrepasar la ocupación fijada.
- \* No alterar la disposición, caracter, forma o superficie de los espacios libres públicos, ni de las áreas dotacionales.
- \* No suponer variación sobre el viario público definido en el Plan Parcial.

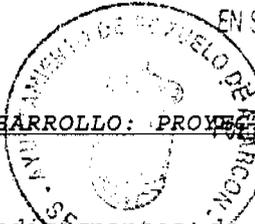
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Maciá, J. E. O.  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (PD Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

2 - Deberán cumplir estos Estudios de Detalle con las limitaciones y Condicionantes adicionales fijados para ellos, en las Condiciones Particulares de las zonas de estas Normas y Ordenanzas.

3 - Será de aplicación en todo caso la preceptuado en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

4 - Se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 3.2.5. de las Normas Subsidiarias.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO



EN SESIÓN DEL DÍA 03-12-92

19-11-97 - 17399

ARTICULO 10 - DESARROLLO: PROYECTOS UNITARIOS O DE CONJUNTO

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

1 - En los condicionantes de la zona que se imponga la actuación por Proyecto Unitario o de conjunto, se realizarán estos con las siguientes determinaciones:

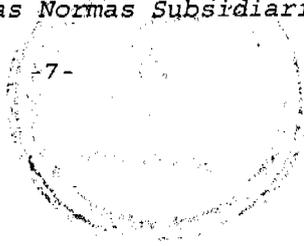
- \* La actuación será sobre la totalidad de la unidad o manzana definida por el Plan Parcial.
- \* Se ajustará a la edificabilidad, alturas, ocupación y demás condicionantes fijados.
- \* En la memoria del proyecto unitario o de conjunto, se incluirá una justificación de la solución propuesta en relación con el entorno, que justifique el cumplimiento de las pretensiones del Plan Parcial.

2 - En las manzanas o unidades, que no se imponga por estas normas la actuación a través de Proyectos Unitarios o de Conjunto, se podrá actuar de esta forma, siempre que:

- \* El Proyecto Unitario de Conjunto, tenga el contenido y el espíritu de un Estudio de Detalle.
- \* Se cumplan todos los condicionantes expresados en el artículo anterior para los Estudios de Detalle.

3 - En todo caso se tendrá en cuenta todo lo especificado en el artículo 3.2.7. de las Normas Subsidiarias.

MACIÁ, J. E. O.  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO



Documento Informado LAV...  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

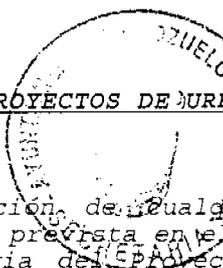
ARTICULO 11 - POLIGONOS Y SISTEMAS DE ACTUACION

- 1 - El Plan Parcial propone el desarrollo del Sector como un único Polígono.
- 2 - El Sistema de Actuación establecido es el de COMPENSA-CION
- 3 - La delimitación de ámbitos para la redacción de Estudios de Detalle y Proyectos Unitarios o de Conjunto, no constituirá definición de actuación independiente a efectos de la gestión.
- 4 - Se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 3.2.9 de las Normas Subsidiarias.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
 EN SESION CELEBRADA EL DIA 3.12.92

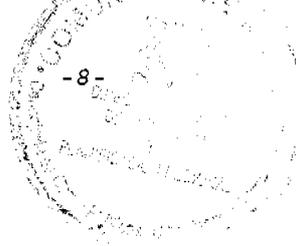
ARTICULO 12 - PROYECTOS DE URBANIZACION

- 1 - La ejecución de cualquier obra de urbanización o infraestructura prevista en el Plan Parcial, requerirá de la aprobación previa del Proyecto de Urbanización correspondiente a la totalidad del ámbito del Plan Parcial, excluidos los Sistemas Generales.
- 2 - El Proyecto de Urbanización podrá dividirse en fases, siempre que:
  - Cada fase incluya ámbitos completos delimitados o límite del sector.
  - Cada fase debe prever, en caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión con fases sucesivas con todas sus determinaciones.
  - El presupuesto de cada fase se deberá incrementar o minorar en lo que corresponda, de forma que la repercusión de la urbanización sobre la edificabilidad sea análoga en cada fase
- 3 - El Proyecto de Urbanización, respetará las determinaciones de diseño, rasantes y dimensiones del viario definidos en este Plan Parcial.
- 4 - El Proyecto de Urbanización respetará en cuanto a las infraestructuras no viarias las precisiones establecidas en este Plan Parcial, con los ajustes, cálculos, dimensionamiento y características específicas que necesite para su total definición.
- 5 - El Proyecto de Urbanización que haya de redactarse para llevar a cabo la ejecución del presente Plan Parcial, se ajustará a lo establecido en los artículos 15 de la Ley del Suelo, 67,68,69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a cuantas Disposiciones Municipales les fueran de aplicación y, en particular a lo dispuesto en el Capítulo V artículos 5.1 al 5.6 de las Normas Subsidiarias.



17.11.99 = 17.2.99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Macrid, 1-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (D. Resolución 16/1998 O.C.M. 5/5/09)



-8-  
 Documento Informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



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

TITULO TERCERO - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I - DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 13 - ORDENACION PORMENORIZADA

1 - A efectos de lo prescrito en el artículo 13 de la Ley del Suelo, el Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de:

- Calificación del Suelo
- Asignación de edificabilidad
- Ordenación de Volúmenes

2 - La ordenación pormenorizada de un terreno, es la que resulte de la aplicación de estos tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias entre por el AYUNTAMIENTO PLENO



EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO PLENO... 3.12.92  
 19.11.97 - 17.3.99

ARTICULO 14 - CALIFICACION DEL SUELO (ZONAS)

EL FUNCIONARIO ENCARGADO, 99

1 - El Plan Parcial califica el suelo dividiéndolo en zonas

2 - El Plan Parcial califica como zonas para usos dotacionales, aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos de planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02

3 - El Plan Parcial califica como zonas para usos de aprovechamiento lucrativo, los suelos, en los que los propietarios (y el Excm. Ayuntamiento, en las áreas de cesiones de aprovechamiento) pueden ejercer sus derechos de dominio, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, y tras desglosar las dotaciones.

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO  
 C.M. 5/5/03

4 - Se entiende por "Zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en que se rige una misma Ordenanza y que en consecuencia está sometido al mismo régimen.

5 - Se denomina "Unidad de Zona" o "Manzana" a una parte o fragmento de una zona, delimitada por un perímetro continuo y cerrado.

6 - Las zonas en las que se divide el Sector del Plan Parcial sin Sistemas Generales, se ha dividido en las siguientes zonas, con sus respectivas claves:

- Residencial (Vivienda Unifamiliar) .....
- Comercial (exclusivo) .....
- Comercial Dotacional (usos alternativos) .....

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Documento Informado FAVORABLE

EL TÉCNICO INFORMANTE





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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
 D. P.

- Deportivo Privado ..... E
- Dotacional Educativa (EGB) ..... G
- Dotacional Pre-escolar (Guardería) ..... D
- Dotacional Deportivo ..... S
- Dotacional Socio-Cultural ..... L
- Espacios Libres (Parques y Jardines) ..... L\*
- Espacios Libres (Áreas de Juego) ..... (Sin Clave)
- Viario (Circulación y Peatonal) ..... (Sin Clave)

7 - El ámbito del Plan Parcial fuera del Sector urbanizable, es decir el Sistema General, se califica como: Parque Natural y su Claves es S.G.

**ARTICULO 15 - ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD**

1 - Las condiciones de edificabilidad, que fijan las Condiciones Particulares de estas Normas y Ordenanzas, se expresan en dos formas:

- Valores Absolutos (superficie máxima edificable)
- Coeficiente de edificabilidad (expresada en m<sup>2</sup> construibles por m<sup>2</sup> de suelo neto).

2 - La distribución de la edificabilidad total y por usos de una zona entre las distintas unidades en que la divide el Plan Parcial, respetará las cuantías totales y por usos fijados por el Plan Parcial para cada una de las Unidades.

3 - El Proyecto de Compensación deberá especificar la edificabilidad designada a cada unidad o manzana, expresándola en m<sup>2</sup> totales y por uso.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

**ARTICULO 16 - CONDICIONANTES DE ORDENACION DE VOLUMENES**

1 - Los condicionantes de Ordenación de Volúmenes en el ámbito del Plan Parcial, son los resultantes de la aplicación de las Ordenanzas específicas de cada Zona, y los condicionantes de alineaciones especificados en los planos de Alineaciones y Rasantes.

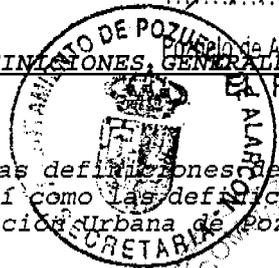
2 - En todo caso la Ordenación de Volúmenes no queda definida en este Plan Parcial, de modo que se definirá en los proyectos de Edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 3-12-92  
 19-11-97 - 17-3-99

**ARTICULO 17 - DEFINICIONES GENERALES**

Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

1 - Son todas las definiciones de Zona, que se han descrito anteriormente, así como las definiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en revisión)



Documen... FAVORABLEMENTE



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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN en Planeamientos de

sión) y las que puedan quedar fijadas en rango superior posteriores.

ARTICULO 18 - DEFINICIONES PARTICULARES

1 - Son todas las definiciones específicas, que se redactan en las Condiciones Particulares de las Normas y Ordenanzas de este Plan Parcial.

ARTICULO 19 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LA EDIFICACION

1 - Serán todas las condiciones previstas en las Ordenanzas Municipales y en las Normas Básicas de Edificación.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 3-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/A/89 B.O.C.M. 5/5/89)  
 [Firma]

ARTICULO 20 - CONDICIONES DE USO

- 1 - Se entenderán por usos característicos, los específicos de cada Zona.
- 2 - Se entenderán por usos compatibles, los que se especifiquen en las Condiciones Particulares en cada Zona.
- 3 - Se entenderán por usos incompatibles, y por lo tanto prohibidos todos los usos especificados concretamente en cada zona.
- 4 - Los usos de dotación de garajes o plazas de aparcamiento son compatibles en todas las zonas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EN SESION DE ABRIL DE 2002 ... 3:12:92

... 19:11:97 - 17:3:99

Pozuelo de Alarcón, a 25 de ABRIL de 99

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



COMUNIDAD DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL

21 MAYO 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO INFORMANTE





DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 12 MARZO 97  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE VOLÚMENES

CAPITULO II

CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ARTICULO 21 - CARACTER Y ALCANCE DE LOS CONDICIONANTES

1 - Son condicionantes pormenorizadas de ordenación de volúmenes, las fijadas en este Capítulo y en el Plano de Ordenación pormenorizada de este Plan Parcial.

2 - Estas condicionantes pormenorizadas de ordenación de volúmenes establecen condiciones, que habrán de ser respetadas por los Proyectos de Edificación, en lo que se vean por ellas afectados, al margen de los condicionantes particulares y específicos fijados como Ordenanzas de cada zona.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Moción: 1-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 22 - LINEA DE EDIFICACION VINCULANTE

1 - Cuando el Plan Parcial señala una línea de edificación vinculante, el plano de fachada de la edificación se deberá situar sobre ella, en una longitud de al menos dos tercios de su longitud.

2 - Las diferencias entre el plano de fachada y la línea de edificación vinculante, sólo podrán deberse a:

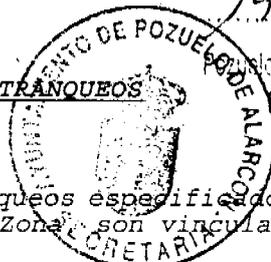
- Retranqueos parciales de motivos ornamentales Pasos o cortes de edificación
- Entrantes de fondo máximo de tres metros

3 - Cuando el Plan Parcial señala quiebro o esquina de líneas de edificación vinculante, los planos de fachada deberán de ajustarse a esta esquina señalándola claramente con una arista o elemento arquitectónico específico de remate.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION ORDENADA EL DIA 3-12-92

19-11-97 - 17-3-99  
Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, G. de A. 02 ABRIL de 99

ARTICULO 23 - RETRANQUEOS



EL FUNCIONARIO ENCARGADO,  
[Firma]

1 - Los retranqueos especificados en las Condiciones Particulares de cada Zona son vinculantes a todos los efectos.

2 - En la zona de retranqueos no se admitirá ningún tipo de edificación, salvo los pasos y accesos necesarios que no serán cubiertos.



Documento informado FAVORABLEMENTE  
EL TÉCNICO INFORMANTE



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

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

ARTICULO 24 - PASOS O CORTES EN LA EDIFICACION

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

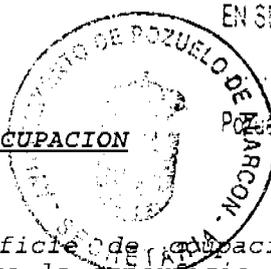
- 1 - Se considera como paso o corte en la edificación, la discontinuidad en la edificación a nivel de planta baja o planta baja y 1ª (si tiene tres plantas).
- 2 - Sólo podrán producirse pasos o cortes en la edificación, cuando los cuerpos de edificación a uno y otro lado correspondan a un mismo proyecto.
- 3 - Se podrán utilizar estos pasos o cortes, para ventilación e iluminación de piezas habitables, cuando tengan una dimensión en planta de una profundidad no superior a su embocadura y un mínimo de 3 metros.
- 4 - Cuando su anchura o embocadura sea superior a 5 metros, se podrán utilizar estos pasos o cortes en la edificación, como acceso de vehículos de emergencia.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: 6-6-02  
 Madrid, 2-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.E. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

ARTICULO 25 - EDIFICABILIDAD

- 1 - El conjunto de edificabilidad, es el definido por el perímetro exterior de la edificación en cada planta sobre rasante.
- 2 - La edificación bajo rasante, en sótano o semisótanos con altura sobre rasante de 1 m. como máximo, no computará en la edificabilidad, siempre que el uso a que esté destinado sea exclusivamente de garaje aparcamiento o instalaciones del edificio.
- 3 - Los porches, terrazas abiertas, tendederos y vuelos en general, no computarán en la edificabilidad, siempre que estén abiertos al menos la mitad de su perímetro.
- 4 - Los espacios bajo cubierta con inclinación máxima de 30 grados contabilizarán cuando su altura libre supere 1,80 m. Este aprovechamiento bajo cubierta está permitido siempre que los faldones de la misma ofrezcan una solución de continuidad, sin resaltos, desde los aleros. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m., sobre la altura de cornisa.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 3-12-92



19.11.92 - 17.3.99.  
 Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

ARTICULO 26 - OCUPACION

- 1 - La superficie de ocupación viene definida por un porcentaje sobre la superficie total de la parcela neta en cuestión.
- 2 - La medición de la superficie de ocupación, será la definida por la proyección de toda edificación cubierta a nivel de cualquier planta, sobre el terreno de la parcela.



Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
 Pozuelo de Alarcón a 28 de abril de 2002  
 LA SECRETARÍA GENERAL

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

3 - Esta superficie de ocupación tiene ~~caracteres de aleros de la cubierta~~ y sólo podrá sobrepasarse en caso de que existan aleros de la cubierta, que no contabilizará su proyección hasta un saliente máximo de 1 metro.

4 - En caso de que la ocupación bajo rasante se dedique exclusivamente a garaje, podrá ser superior a la de sobre rasante en un 50% y no podrá sobrepasar sobre el terreno

EN SESIÓN DELIBERADA EL DÍA 3.12.92  
 19.11.97 - 17.3.99  
 ARTÍCULO 27 - ALTURAS DE LA EDIFICACION  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO, *[Firma]*

1 - La altura de la edificación viene definida por dos parámetros:

- a) Número de plantas
- b) Altura en metros de la cornisa

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
 Macri 7.6.02  
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICO EN CHIFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO (RESOLUCION 18/4/98 (C.M. 5/5/89))

2 - La altura definida en número de plantas número máximo de plantas, sobre rasante, Entendiéndose que sólo se contabilizarán las plantas que sobresalgan sobre el terreno una altura máxima de 1,50 metros.

3 - No contabilizará en el número de plantas, la planta baja del edificio, siempre y cuando reúna estas condiciones:

- a) Deberá ser totalmente diáfana
- b) La altura máxima será de 2,20 m.
- c) Se dedicará a espacio libre privado
- d) Solamente se consentirá, una edificación que sea la estrictamente necesaria para los accesos y comunicación vertical con otras plantas.
- e) No sobrepasará el edificio la altura máxima permitida
- f) Estos condicionantes serán de aplicación en tipologías diferentes a la de Residencia Unifamiliar.

4 - La altura de cornisa, es la altura a la cara inferior del forjado de cubierta de la última planta, medida desde la rasante de la alineación en el punto medio de la fachada, o en la de la línea de retranqueo fijado, con una pendiente del terreno máxima de un 15% perpendicular a fachada.

5 - Sobre la altura fijada sólo se podrán construir cubiertas con pendientes máximas de 30° y altura máxima de cumbrera de 3,50 metros sobre la altura de cornisa permitida.

**ARTICULO 28 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

1 - Los espacios libres privados son los espacios no ocupados por la edificación en cada zona.

2 - Estos espacios libres privados deberán ardinarse al menos en un 50% de su superficie.

-14-

Doc. 11  
 EL TÉCNICO INFORMANTE *[Firma]*



3 - En estos espacios libres privados no se admitirán mas construcciones que las de piscinas, pistas deportivas o aparcamientos en superficie.

4 - Estos espacios libres privados podrán vallarse con cerramientos, que puedan ser opacos hasta una altura de 1 m. y diáfanos hasta un máximo de 2,50 m.

5 - El mantenimiento y conservación de estos espacios libres será por cuenta y bajo la responsabilidad de sus propietarios.

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 12 MARZO 99  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE LEYENDA EL DIA 3.12.92



19.11.97 - 17.3.99  
Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
FUNCIONARIO ENCARGADO

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Madrid, 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

*[Firma]*

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE POLICIA DE LAS FUERZAS DE SEGURIDAD  
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA REGIONAL

21 MAR 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO INFORMANTE



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

**TITULO CUARTO - CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS**

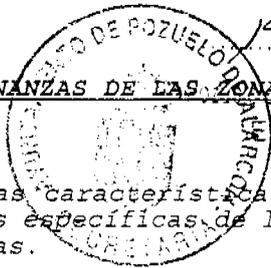
DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**CAPITULO I - CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

**ARTICULO 29 - DEFINICION Y APLICACION**

- 1 - Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades en cada zona.
- 2 - En lo que no quede establecido por ellos, serán de aplicación la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón y demás normativas municipales.
- 3 - En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación. APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLE-

EN SESION CELEBRADA EL DIA 3-12-92



19-11-97 - 17-3-99  
 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO.

**ARTICULO 30 - ORDENANZAS DE LAS ZONAS**

- 1 - Las Ordenanzas características de las zonas, detallan las determinaciones específicas de la edificación a realizar en cada una de ellas.
- 2 - Todas y cada una de las zonas en las que se divide este Plan Parcial, tiene su Ordenanza característica.
- 3 - La zona denominada Deportivo-Privado (Clave D.P), tiene las características especificadas para la zona Dotacional Deportivo (Clave D), por lo que las condiciones particulares de ambas son idénticas.
- 4 - La única zona que no se define a nivel de Ordenanza específica en este Plan Parcial, es la correspondiente al Sistema General de Parque Natural denominada S.G., que deja al criterio de la Administración actuante la definición de las características y peculiaridades de este S.

APROBADO POR ACUERDO DEL COMITÉ DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 6-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 19/4899.O.C.M. 5/5/99)

**ARTICULO 31 - OBRAS ADMISIBLES**

- 1 - Serán admisibles los siguientes tipos de obras:
  - a) Demolición total
  - b) Demolición parcial
  - c) Reconstrucción



Documente Informate FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 3.12.92

19.11.97 - 17.3.99

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

79

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

d) Sustitución de Alarcón... de ABRIL  
 e) Nueva planta  
 f) Ampliación  
 h) Rehabilitación

FUNCIONARIO ENCARGADO

- 2 - Las obras de demolición total, son las que suponen la desaparición total de la edificación existente.
- 3 - Las obras de demolición parcial, son las que suponen la desaparición de parte de la edificación existente.
- 4 - Las obras de reconstrucción son las que tienen por objeto la reposición mediante una nueva construcción, de un edificio existente en su totalidad o en parte reproduciendo sus características morfológicas.
- 5 - Las obras de sustitución son las que tienen por objeto derribar totalmente o parcialmente una edificación existente y en su lugar erigir una nueva edificación.
- 6 - Las obras de nueva planta, son aquellas, de nueva construcción, que se realicen sobre solares vacantes.
- 7 - Las obras de ampliación, son las que incrementan el volumen construido y/o la ocupación en planta en edificaciones existentes.
- 8 - Las obras de rehabilitación, son las que transforman y acondicionan morfológicamente y/o el uso de una edificación existente, sin suponer ampliación sobre la existente.

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

ARTICULO 32 - CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES

- 1 - La composición, morfología, calidades y colores es libre en el diseño de las futuras edificaciones.
- 2 - Se recomienda el uso de materiales tradicionales en la composición de las fachadas.
- 3 - Se recomienda la utilización de cubiertas con recubrimientos tradicionales.
- 4 - Se prohíbe la instalación de rótulos o carteles en todas las zonas, con excepción de la Zona (C) y de la Zona Comercial-Dotacional (T).
- 5 - Todas las instalaciones de maquinaria, salidas de humos, ventilaciones, antenas, etc., deberán ser protegidas a la vista por la forma y composición de fachadas o cubiertas, o si están sobre el terreno con protección vegetal de setos o similar, de forma que desde la vía pública no sean visibles.
- 6 - La colocación de toldos o cubiertas ligeras translúcidas, será en formas y colores que armonicen con las fachadas.
- 7 - Las fachadas ciegas, sean o no medianerías se tratarán con la misma nobleza que el resto de fachadas.

RESOLUCIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 2-6-02  
 Madrid 2-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 184/89 B.O.C.M. 5/5/89)

-17-

COMUNIDAD DE MADRID  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
 DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE

8 - El ajardinamiento de los espacios libres privados, será con plantas y arbolados autóctonos en la zona.

9 - Se intentará respetar el arbolado existente de encinas y pinos.

10 - Para el resto de condicionantes estéticos, no especificados anteriormente, se mantendrán los criterios fijados en las normativas municipales vigentes.

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 12 MARZO 99  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO S  
EN SESIÓN CELEBRADA EL 19.11.97 - 3.12.92



19.11.97 - 17.3.99  
POZUELO DE ALARCÓN  
FUNCIONARIO ENCARGADO

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Madrid, 3-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/69 B.O.C.M. 5/5/89)

  
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





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

CAPITULO II - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA R

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12. MARZO. 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 33 - DEFINICION

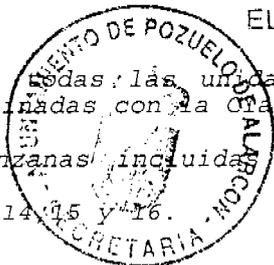
- 1 - Se refiere a la edificación de viviendas unifamiliares en parcelas individuales o independientes.
- 2 - Su uso característico es el Residencial, en su clase de vivienda unifamiliar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 23.12.92.  
 19.11.97 - 17.3.99

ARTICULO 34 - AMBITO

Pozuelo de Alarcón, nº 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

- 1 - Incluye todas las unidades o manzanas de este Plan Parcial denominadas con la Clave R.
- 2 - Las manzanas incluidas en este ámbito son las nºs 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 y 16.



APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
 Madrid 7.6.02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/489 B.O.C.M. 3/5/89)

ARTICULO 35 - TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

- 1 - Estas viviendas unifamiliares podrán ser totalmente aisladas, pareadas de dos en dos, o en hilera o fila, adosadas unas con otras formando frentes continuos.
- 2 - Según lo expuesto en el apartado anterior se plantean tres grupos de tipologías:
  - Vivienda Unifamiliar aislada
  - Vivienda Unifamiliar pareada
  - Vivienda Unifamiliar en hilera
- 3 - Una vez resuelta la parcelación, la vivienda unifamiliar aislada puede ser objeto de proyectos independientes.
- 4 - La vivienda unifamiliar pareada, deberá ser objeto de proyectos y actuaciones en conjunto en cada grupo de dos viviendas pareadas y deberá constar en la inscripción registral de ambas la servidumbre mutua de medianería.
- 5 - La vivienda unifamiliar en hilera, deberá ser objeto de proyectos y actuaciones en conjunto en cada fila o hilera de viviendas y deberá constar en la inscripción registral de todas ellas las servidumbres mutuas de medianería.



Documento Informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



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

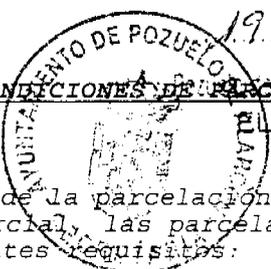
6 - El frente máximo resultante en edificaciones en hilera no podrá exceder los 60 metros de longitud, tenga o no resaltes en su plano de fachada.

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 36 - PARCELA MINIMA

- 1 - La parcela mínima admisible tendrá una superficie de 700 m<sup>2</sup>.
- 2 - En cada parcela, solamente podrá resolverse una única unidad familiar.
- 3 - A través de Estudios de Detalle o Proyectos de Conjunto, podrán plantearse parcelas con menor superficie independiente con una participación en pro-indiviso con el resto de ellas, de otra parcela común, de forma que la superficie de la participación en pro-indiviso, más la superficie de parcela independiente cumpla con la condición de los 700 m<sup>2</sup> de superficie como mínimo, de los que la parcela independiente deberá tener al menos los 2/3 de superficie.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE GOBIERNO EL DÍA 3.12.92



19.11.97 - 17.3.99  
 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

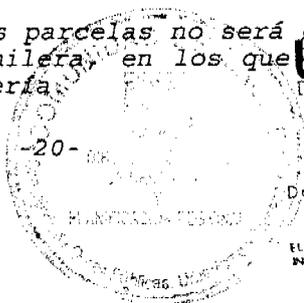
ARTICULO 37 - CONDICIONES DE PARCELACION

- 1 - A efectos de la parcelación de las unidades o manzanas de este Plan Parcial, las parcelas resultantes deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - Superficie mínima 700 m<sup>2</sup>
  - Frente de fachada (sobre alineación) 12 m.
  - En su interior podrá inscribirse un círculo de al menos 12 m. de diámetro.
- 2 - Será obligatoria la parcelación para actuaciones por parcelas resultantes independientes.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, a 6-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

ARTICULO 38 - RETRANQUEOS

- 1 - La edificación deberá retranquearse como mínimo:
  - A línea de fachada (alineación) 8 metros
  - A otros linderos (otras parcelas) 5 metros
- 2 - En la zona de retranqueos no se permite ningún tipo de edificación.
- 3 - El retranqueo a otras parcelas no será obligatorio en tipologías pareadas o en hilera, en los que se adosan las edificaciones en su medianería.



Documento firmado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE


**Texto Revisado.- 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**

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ARTICULO 39 - EDIFICABILIDAD**

- 1 - La edificabilidad queda definida por el resultado de aplicar el coeficiente o índice de edificabilidad a la superficie neta de la parcela.
- 2 - El coeficiente o índice de edificabilidad es de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (cero como tres metros cuadrados sobre metro cuadrado).
- 3 - La edificabilidad total de la manzana o unidad del Plan Parcial no podrá sobrepasarse.
- 4 - El cómputo de la edificabilidad será conforme a lo especificado en el artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Maciá, 2-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

**ARTICULO 40 - OCUPACION**

- 1 - La ocupación de la edificación sobre la parcela será del 20% (veinte por ciento).
- 2 - La ocupación fijada se entiende sobre y bajo rasante.
- 3 - El cómputo o medición de la ocupación será con los criterios fijados en el artículo 26 de estas Normas y Ordenanzas.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO F  
 SESIÓN LIBERADA EL DIA 3-12-92  
19-11-97 - 17-3-99

**ARTICULO 41 - ALTURA**

Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

- 1 - La altura de la edificación no podrá superar una altura de 2 (dos) plantas, ni una altura de cornisa de 7 (siete) metros.
- 2 - La medición de la altura se ajustará a los criterios fijados en el artículo 27 de estas Normas y Ordenanzas.
- 3 - La altura libre de los pisos será de 2,50 m. (dos metros cincuenta centímetros) en todas las habitaciones vivideras y de 2,20 metros (dos metros veinte centímetros) en cocina, servicios, baños, etc., como mínimo.

**ARTICULO 42 - PLAZAS DE APARCAMIENTO**

- 1 - Será obligatoria la dotación de al menos una plaza de aparcamiento en cada parcela.

Documento Informado FAVORABLEMENTE  
 -21-



**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

- 2 - La edificación correspondiente a plazas de garaje no se computará en la edificabilidad, siempre que se resuelva en plantas sótano o semisótano, o en porche sin cerrar (al menos en el 50% de su perímetro) en la planta baja, según las especificaciones del artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.
- 3 - En caso de edificaciones en hilera, se podrán resolver los garajes aparcamientos en comunidad, en la planta de sótano.
- 4 - Las rampas necesarias para el acceso de vehículos a los garajes no sobrepasarán el 16% de pendiente.
- 5 - En el caso de garajes de comunidad, las rampas de acceso tendrán una zona horizontal de 5 metros de profundidad medidos desde la alineación de la parcela.
- 6 - En garajes de comunidad de mas de 600 m<sup>2</sup> construidos, será obligatorio un sistema de ventilación forzada además de la ventilación natural.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

**ARTICULO 43 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS**

- 1 - Todas las habitaciones vivideras, tendrán luz y ventilación natural con una superficie mínima de al menos el 15% de su superficie en planta.
- 2 - Las cocinas dispondrán de evacuación de humos por conducto hasta la cubierta.
- 3 - Todos los huecos de luz y ventilación darán a espacios abiertos con un mínimo de 3 metros de luces rectas.
- 4 - Se cumplirán todas las Normas Básicas de la edificación, en lo concerniente a condiciones térmicas y acústicas y a protección de incendios.
- 5 - Serán de aplicación las normas especificadas en el Art. 4.4.1. de las Normas Subsidiarias.

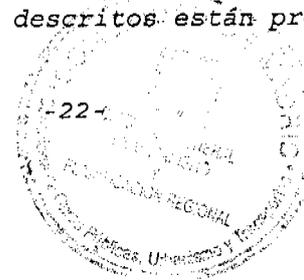


APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL DIA 3.12.92

19.11.97 - 17.3.99

**ARTICULO 44 - USOS PERMITIDOS** (del Ayuntamiento de Alarcón) ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

- 1 - El uso característico es el de Residencial, en su clave de vivienda unifamiliar.
- 2 - Son usos compatibles, anejos a la vivienda:
  - El industrial, en su clase de talleres domésticos
  - El terciario, en su clase de oficinas para despachos profesionales.
- 3 - El resto de usos no descritos están prohibidos.



Comunidad de Madrid  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO ENCARGADO



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

CAPITULO III - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 45 - DEFINICION

1 - Se refiere a la edificación comercial para uso exclusivo de locales comerciales, independientes o formando agrupaciones.

2 - Su uso característico es el de comercial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 3.12.92

ARTICULO 46 - AMBITO



19.11.97 - 17.3.99

Pozuelo de Alarcón, C. de A.B.R.L. de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO.

1 - Este Plan Parcial determina una única manzana denominada con la clave C-2.

2 - La única manzana incluida en este ámbito es la manzana nº 2.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
 Madrid 7.6.02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 47 - PARCELA MINIMA Y UNICA

1 - El Plan Parcial determina una única y singular manzana, la nº 2, con la Clave C, esta manzana es una manzana o parcela discontinua con una superficie total de 6475 m<sup>2</sup>, en la que la edificación se agrupa en un único edificio singular, que se desarrollará con un Proyecto Unitario o de Conjunto, por lo que imposibilita la futura parcelación de esta unidad o manzana.

2 - La parcela mínima y única está por lo expuesto anteriormente, definida por la totalidad de la unidad o manzana que tiene una superficie de 6475 m<sup>2</sup>.

ARTICULO 48 - EDIFICABILIDAD

1 - La edificabilidad queda definida por el resultado de aplicar el coeficiente o índice de edificabilidad a la superficie neta de la parcela.

2 - El coeficiente o índice de edificabilidad es de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (cero coma cuatro metros cuadrados sobre metro cuadrado).

Documentación FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO ENCARGADO


 Texto Reunido.- 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

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

3 - El cómputo de la edificabilidad será el mismo que el especificado en el artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.

4 - En caso, de que el diseño del Proyecto de edificación, plantee pasos públicos abiertos para distribución interior de un posible centro comercial, estos pasos públicos no contabilizarán en la edificabilidad, siempre que su cubrición sea por materiales ligeros y translúcidos, y sean exclusivamente "pasos públicos" sin ninguna implantación de actividad en todo su recorrido.

5 - Las instalaciones necesarias, resueltas en la planta de sótano no contabilizan a efectos de cómputo de edificabilidad.

APROBADO DEFORMITATIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
 SESION CELEBRADA EL 3.12.92  
 19.11.97 - 17.3.99  
 Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón  
 SECRETARÍA GENERAL

ARTICULO 49 - OCUPACION EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

1 - La ocupación de la edificación sobre la parcela será del 50% (cincuenta por ciento).

2 - Por las disposiciones del Plan Parcial, esta parcela tiene alineaciones vinculantes en sus cuatro esquinas, por lo que en el diseño del proyecto de edificación se deberá tener en cuenta.

3 - Retranqueos de 3 m. a todos los linderos.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 8-6-02  
 Madrid, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 50 - ALTURAS

1 - La altura de la edificación será de tres plantas como máximo, con una altura máxima de cornisa de doce (12) metros.

2 - La medición de la altura se ajustará a los criterios fijados en el artículo 27 de estas Normas y Ordenanzas.

ARTICULO 51 - PLAZAS DE APARCAMIENTOS

1 - El Plan Parcial define los aparcamientos en superficies que se proyectan como ampliación del viario, en el interior de esta manzana de la zona C.

2 - Los aparcamientos previstos como ampliación y complemento del viario, en el interior de esta parcela son un total de 90 plazas, que superará ampliamente los mínimos necesarios.

Estos aparcamientos se resolverán en batería, integrados en las aceras, con un total de 54 plazas en las fachadas longitudinales de la edificación y 36 plazas en la rotonda.

-24-  
 Documento Informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



ARTICULO 52 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

- 1 - El Proyecto de Edificación, se deberá justificar y garantizar que por el sistema de ventilación adoptado, se garantice en la zona de público del comercio, que se renovará el aire al menos ocho (8) veces por hora.
- 2 - Esta valoración podrá ser por sistemas naturales o mecánicos, planteando un sistema de extracción forzado si fuera necesario.
- 3 - Según las actividades a desarrollar en este comercio, se exigirán las medidas correctoras (ventilaciones, extracciones, salidas de humos, etc.) que fueran necesarias para su licencia de apertura y funcionamiento.
- 4 - Se estudiará un sistema de carga y descarga que no obstaculice la circulación viaria, así como el almacenamiento y fácil recogida de las basuras.
- 5 - Los aseos necesarios se pueden plantear independientes en cada local comercial o agrupados por planta.
- 6 - Se cumplirán todas las Normas Básicas de la edificación en lo concerniente a condiciones térmicas y acústicas y a prevención de incendios.

7 - Serán de aplicación las normas especificadas en el Art. 4.4.2. de las Normas Subsidiarias

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO  
 EN SESION CELEBRADA EL 3/12/92



19.11.97 - 17.3.99

ARTICULO 53 - USOS PERMITIDOS Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

- 1 - Su uso característico es el de comercial, en las categorías que se describen en el apartado 3 de este artículo.
- 2 - Como uso compatible, se admitirá exclusivamente el uso terciario en su categoría de oficinas, como anexo de los locales comerciales (oficinas de administración, despachos, contabilidad, etc.)
- 3 - Las categorías de comercial que se permiten son las siguientes:
  - Alimentación (con una limitación del 50% de total).
  - Vestido y Calzado
  - Comercio al por menor
  - Restaurantes
  - Cafeterías
  - Salón de reunión
  - Electrodomésticos
  - Servicios (peluquerías, asistencias, etc)
  - Y en general todos los incluidos en los epígrafes 64, 65 y 97 de la C.N.A.E.
- 4 - El resto de usos no descritos están prohibidos.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Macri, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA EPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 15/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

*[Firma]*

SECRETARÍA GENERAL TECNICA  
 SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Documento Informado FAVORABLEMENTE

SECRETARÍA GENERAL TECNICA



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

CAPITULO IV - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TECNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

ARTICULO 54 - DEFINICION

- 1 - Se refiere a la edificación con una cierta flexibilidad de usos, que se describen más adelante, como complemento de necesidades de equipamientos que puedan surgir.
- 2 - Su uso característico es de Comercial-Dotacional.

ARTICULO 55 - AMBITO

- 1 - Se concentra en una única unidad o manzana de forma de con la Clave T.
- 2 - Esta única manzana incluida en este ámbito es la manzana nº 13.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid 6-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 56 - CONDICIONES DE PARCELACION

- 1 - La parcela mínima admisible tendrá una superficie de 1000 m².
- 2 - El frente mínimo de parcela será de 25 metros, y en su interior podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 30 metros.
- 3 - Será obligatoria la parcelación para actuaciones por parcelas resultantes independientes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN SESION CELEBRADA EL 17.11.97 - 17.3.99



ARTICULO 57 EDIFICABILIDAD de Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

- 1 - La edificabilidad queda definida por el resultado de aplicar el coeficiente o índice de edificabilidad a la superficie neta de la parcela.
- 2 - El coeficiente o índice de edificabilidad es de 0,4 m²/m² (cero coma cuatro metros cuadrados sobre metro cuadrados).
- 3 - La edificabilidad total de la unidad o manzana del Plan Parcial no podrá sobrepasarse.

-26-  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 Y



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

4 - El cómputo de edificabilidad será conforme a lo especificado en el artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 12-MARZO-99  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ARTICULO 58 - OCUPACION Y RETRANQUEOS**

1 - La ocupación de la edificación sobre la parcela neta será del 50% (cincuenta por ciento).

2 - El cómputo o medición de la ocupación será con los criterios fijados en el artículo 26 de estas Normas y Ordenanzas.

3 - Por las disposiciones del Plan Parcial, se señala una alineación vinculante que deberá respetarse en los proyectos de edificación.

4 - Los retranqueos tanto a la alineación como al resto de linderos será como mínimo de cuatro (4) metros.

5 - En la zona de retranqueos no se permite ningún tipo de edificación.



APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESIÓN CELEBRADA EL 03-12-92  
19-11-97 a 17-3-99  
Pozuelo de Alarcón, a 6 de ABRIL de 99  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

**ARTICULO 59 - ALTURAS**

1 - La altura de la edificación será de tres (3) plantas como máximo, con una altura de cornisa de doce (12) metros.

2 - La medición de la altura de cornisa se ajustará a los criterios fijados en el artículo 27 de estas Normas y Ordenanzas.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Madrid, a 6-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4899 B.O.C.M. 5/5/89)

**ARTICULO 60 - PLAZAS DE APARCAMIENTO**

1 - Será obligatoria la dotación, en el interior de la parcela neta, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

2 - La edificación correspondiente a plazas de garaje, no computará en la edificabilidad, siempre que se resuelva en planta de sótano o semisótano, o en porche sin cerrar (al menos en el 50% de su perímetro) en planta baja, pudiendo ocupar toda la planta baja diáfana, según las especificaciones del artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.

3 - Las rampas necesarias para el acceso de vehículos a los garajes tendrán una zona horizontal de 5 metros de anchura, profundidad medidos desde la alineación, y su pendiente no sobrepasará el 16%.

-27-  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
EL TÉCNICO INFORMANTE



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

4 - Los garajes de más de 600 m<sup>2</sup> construidos, dispondrán de un sistema de ventilación forzada independiente de la ventilación natural.

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-97  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 61 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

- 1 - Según las actividades a que se dedique la edificación proyectada, se aplicarán las medidas correctoras que fueran necesarias.
- 2 - Se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación, en lo concerniente a condiciones térmicas y acústicas y a prevención de incendios.
- 3 - Será necesaria la correspondiente licencia de apertura y funcionamiento, para cada actividad a desarrollar.
- 4 - Serán de aplicación las normas especificadas en los Artículos 4.4.2 y 4.4.4 de las Normas Subsidiarias.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE POZUELO DE ALARCÓN  
 el 6-6-02  
 Madrid, 6-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 62 - USOS PERMITIDOS

- 1 - El uso característico es el de Comercial-Dotacional en las categorías que se describen en el apartado 3 de este artículo.
- 2 - El resto de usos no descritos están expresamente prohibidos, en particular el uso Residencial de vivienda.
- 3 - Las categorías de Comercial-Dotacional que se permiten son las siguientes:
  - Comercial (en las clases especificadas en el artículo 53 de estas Normas y Ordenanzas).
  - Oficinas anexas a los locales comerciales, con una superficie máxima del 25% de la dedicada a comercio.
  - Educativo (en edificio exclusivo)
  - Hotelero (según el Reglamento hotelero, en todas sus categorías).
  - Residencias de Ancianos y de Estudiantes
  - Centros de reunión y espectáculos
  - Centros religiosos
  - Centros deportivos y culturales
- 4 - Todos estos usos no son compatibles entre sí, es decir no puede plantearse compatibilidad entre ellos en una misma parcela. Se resolverán siempre en régimen de edificio exclusivo con único uso.

EL TÉCNICO INFORMANTE  
 Documento

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO



EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 3-12-92  
 19-11-97 - 17-3-99  
 Pozuelo de Alarcón a 6 de ABRIL de 97  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



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

**CAPITULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL (E,G,S,D)**

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ARTICULO 63 - DEFINICION**

- 1 - Se refiere a la edificación de dotaciones, en parcelas de cesión al Excm. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
- 2 - Su uso característico es el de Dotacional en las siguientes clases: Educacional (Escolar y Pre-escolar), Socio-cultural y Deportivo.
- 3 - La edificación será de promoción pública por Administración actuante. APROBADO DEPOSITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION DEL 23 DE ABRIL DE 2002



19.11.97 - 17.3.99  
 Pozuelo de Alarcón a 6 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

**ARTICULO 64 - AMBITO**

- 1 - Incluye todas las unidades o manzanas de este Plan Parcial, denominadas con las Claves E,G,S y D.
- 2 - Corresponde a las unidades o manzanas de cesión municipal.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid, 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M 5/5/89)

**ARTICULO 65 - PARCELA MINIMA**

- 1 - La parcela mínima es la unidad o manzana definida por el Plan Parcial.
- 2 - No se permite, por lo tanto, la parcelación de estas manzanas, debiéndose actuar en ellas con Proyectos Unitarios o de Conjunto.

**ARTICULO 66 - EDIFICABILIDAD**

- 1 - La edificabilidad queda definida por el resultado de aplicar el coeficiente o índice de edificabilidad o la superficie de la parcela neta.
- 2 - El coeficiente o índice de edificabilidad es el siguiente:
  - Para la Zona E el 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Para la Zona G el 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Para la Zona S el 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Para la Zona D el 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO DE LAS COMUNIDADES PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO

Documento Informado FAVORABLE

3 - El cómputo de edificabilidades será conforme a lo especificado en el artículo 25 de estas Normas y Ordenanzas.

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 67 - OCUPACION Y RETRANQUEOS

1 - La ocupación de la edificación sobre estas parcelas será del 50% (cincuenta por ciento) excepto en las Zonas D que será del 5% (cinco por ciento)

2 - El cómputo o medición de esta ocupación será con los criterios fijados en el artículo 26 de estas Normas y Ordenanzas.

3 - En las parcelas con alineación de edificación vinculante señaladas en este Plan Parcial, esta deberá respetarse en la ubicación de la edificación de los proyectos de construcción.

4 - Los retranqueos, tanto a la alineación como al resto de linderos será de cuatro (4) metros como mínimo, excepto en la Zona D que será de seis (6) metros.

5 - En la zona de retranqueo se permite ningún tipo de edificación.

APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
 EN SESIÓN DELERADA DE... 3:12:92

ARTICULO 68 - ALTURAS



19.11.97  
 17.3.99  
 ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO

1 - La altura de edificación será de tres (3) plantas como máximo, con una altura de cornisa de doce (12) metros.

2 - La medición de la altura de cornisa se ajustará a los criterios fijados en el artículo 27 de estas Normas y Ordenanzas.

3 - Como excepción en la zona D, no está permitido más que una altura de una planta con 3,50 m., de altura de cornisa.

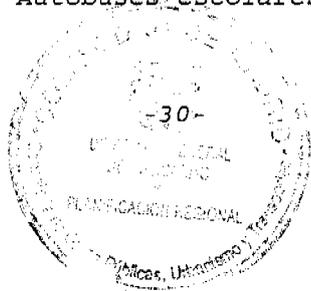
APROBADO POR ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
 6-6-02  
 Madrid, 6-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 NORMATIVO y S. de la  
 (P.G. Resolución 16/1999 D.C.M. 55/99)

ARTICULO 69 - PLAZAS DE APARCAMIENTOS

1 - El Plan Parcial exime a estas zonas de la dotación de plazas de aparcamiento en el parcelas.

2 - Los aparcamientos necesarios para estas actividades se han previsto por este Plan Parcial en superficie sobre el viario, integrados en parte en las aceras.

3 - En la Zona E (centro de E.G.B) será obligatorio el resolver en el interior de la parcela la circulación y aparcamiento de los Autobuses escolares necesarios.



Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL TÉCNICO INFORMANTE



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

DOCUMENTO INFORMADO

FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE

ARTICULO 70 - CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

1 - Las condiciones higiénico-sanitarias de los edificios dotacionales, se ajustarán a lo especificado en las Normas Básicas de la Edificación, en lo referente a condiciones térmicas y acústicas de los edificios y a la prevención de incendios, en lo referido a los usos diferenciados a que se destinan.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
 Madrid 7-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA Jefa DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/89)

ARTICULO 71 - USOS PERMITIDOS

1 - El uso característicos es el Dotacional

2 - Las clases de uso dotacional permitidos ~~son los~~ siguientes:

- Educativa, en la zona E (manzana E), para un Centro de E.G.B. de 16 unidades.
- Pre-escolar, en la zona G (manzana G), para una guardería
- Social, en la zona S (manzanas S1 y S2), para centros socio-culturales, cívico-sociales o asistenciales.
- Deportivo, en la zona D (manzana D), para parque deportivo, con pistas polideportivas.

3 - El resto de usos no especificados están expresamente prohibidos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO P.

EN SESION CELEBRADA EL DIA 3.12.92

19.11.97. - 17.3.99.

Pozuelo de Alarcón, a 25 de ABRIL de 99

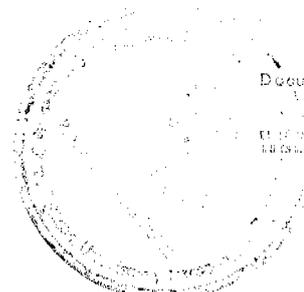
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



*[Firma manuscrita]*

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO,  
 ORDENACION Y CONTROL URBANISTICO  
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y CONTROL URBANISTICO

12 MARZO 2002  
 Documento informado FAVORABLEMENTE





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

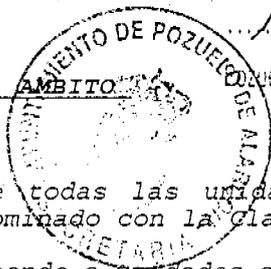
**CAPITULO VI - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES**

DOCUMENTO INFORMADO  
 FECHA: 12-MARZO-99  
 EL TECNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

**ARTICULO 72 - DEFINICION**

- 1 - Se refiere al acondicionamiento de las parcelas de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, para espacios libres de uso público.
- 2 - Su uso característico es el de Espacios libres de usos públicos en sus clases de parques y jardines y áreas de juego y recreo.
- 3 - El acondicionamiento de estas parcelas será por cuenta de la Junta de Compensación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN DE FEBRADA DE 1999 3.12.92



**ARTICULO 73 - AMBITO**

17.11.97 - 17.3.99  
 Consejo de Alarcón de 9 de ABRIL de 99  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

- 1 - Incluye todas las unidades o manzanas de este Plan Parcial, denominado con la Clave L.
- 2 - Corresponde a unidades o manzanas de cesión municipal.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 2-6-92  
 Madrid 3-6-92  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4898 O.C.M. 5/89)

**ARTICULO 74 - CARACTERISTICAS**

- 1 - Se diferencian dos clases de Espacios públicos libres de uso público:
  - a) Zonas de Parques y Jardines, denominada con la Clave L
  - b) Zonas de Areas de Juego y Recreo, denominada con la Clave L\*.
- 2 - Los Parques y Jardines, se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para estancia de personas.
- 3 - El Plan Parcial propone un avance del acondicionamiento de estos espacios libres, que el proyecto de urbanización mantendrá
- 4 - La elección de especies vegetales, será de forma que sean los adecuados para la climatología de la zona.
- 5 - Las áreas de juego y recreo, dispondrán de juegos infantiles y de pre-adolescentes y planos de arena. Dispondrá de arbolado marcando ejes y alineaciones, que definan una perspectiva, y dispondrá del cultivo de flores.

SECRETARÍA GENERAL  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION  
 FAVORABLEMENTE



6 - En estos espacios libres, no se dispondrá de ningún espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ningún tipo de edificación.

7 - El mobiliario urbano, será fijo o con peso suficiente para evitar sus traslados.

8 - Se instalarán fuentes de agua potable, al menos una por cada hectárea de espacio libre público.

9 - Las alineaciones de arbolado de los parques y jardines, se corresponderán con las previstas en el viario a lo largo de la Vía Ronda.

10- La transición del parque urbano al parque natural del Sistema General Interior, se acondicionará en su topografía, de forma que se produzca una prolongación del mismo sobre el terreno natural.

DOCUMENTO INFORMADO  
FECHA: 12.11.2002.99  
EL TÉCNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ARTICULO 75 - CONDICIONANTES DE USO

1 - El uso de esta zona de espacios libres, es público sin ninguna limitación, por lo que no podrán ser vallados ni cercados.

2 - El Proyecto de Urbanización, resolverá el alumbrado público de estos espacios libres, independientemente de la red de alumbrado público del viario.

3 - En el mantenimiento y conservación de estos espacios libres de uso público, estará incluido un servicio de vigilancia y protección ciudadana.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO

EN SESIÓN DE ABRIL DE 2002. 3.12.92

19.11.97 - 17.3.99

Pozuelo de Alarcón, 6 de ABRIL de 99

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS,  
DIPUTACIÓN DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO REGIONAL

Documento informado FAVORABLEMENTE

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Macró 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
(P.D. Resolución 184/99 B.O.C.M. 5/5/89)





Termino 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

**CAPITULO VII - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVO PRIVADA (D.P.)**

**DOCUMENTO INFORMADO**  
 FECHA: 12 MARZO 99  
 EL TÉCNICO INFORMANTE  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**ARTICULO 76 - UNICO**

- 1 - Se refiere a la edificación de las parcelas 17 y 18 de este Plan Parcial.
- 2 - Todos los condicionantes de ámbito, parcela mínima, edificabilidad, ocupación y retranqueos, alturas, plazas de aparcamientos, serán exactamente iguales a las especificadas en el Capítulo V de estas Normas y Ordenanzas referentes a la Zona Dotacional Deportiva.
- 3 - La única diferencia por tanto de esta zona deportivo privada con la dotacional deportiva, es exclusivamente el aprovechamiento lucrativo y por tanto propiedad privada de ésta, con respecto a la otra dotacional que es de cesión municipal como equipamiento obligatorio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN DELEBRADA EL 19.11.97 - 3.12.92  
 17.3.97  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO  
 ABRIL 1999



APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-01  
 Madrid 7-6-01  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/03)

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJO DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS,  
 DIRECCION GENERAL DE ORDENISMO Y PLANEACION URBANISTICAL  
 21 MARZO 2002  
 Documento informado FAVORABLEMENTE

