

**POZUELO DE ALARCÓN****URBANISMO**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio; 124.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 147.3 en relación con el 134 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se pone en general conocimiento que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el pasado día 20 de noviembre de 2002, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas destinadas a usos de equipamientos, promovido de oficio por el propio Ayuntamiento y redactado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística municipal. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

1.º Desestimar las alegaciones presentadas en el trámite de información pública por doña Esther Alonso Álvarez, en su propio nombre y como portavoz del grupo municipal socialista, por las razones arriba expuestas.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas destinadas a usos de equipamientos.

3.º Depositar el Plan Especial en el Registro Administrativo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y publicar el presente acuerdo, así como el propio Plan en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos legalmente previstos.

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 22 de enero de 2003 se ha depositado un ejemplar del Plan Especial en el Registro correspondiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Especial, cuyo texto íntegro es el siguiente:

PLAN ESPECIAL PARA LA MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS DE EQUIPAMIENTOS**Ordenanza de equipamientos***Ámbito de aplicación*

La presente ordenanza será de aplicación en todas aquellas parcelas que, en función de lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, se destinen al uso de equipamientos en todas sus clases y categorías.

Se encuentran incluidas en el mismo todas aquellas parcelas de suelo urbano calificadas con la clave "6-Dotacional", tanto las que son suelo finalista como las derivadas de Áreas de Planeamiento Remitido (APR) o Áreas de Planeamiento Específico (APE), así como todas aquellas provenientes de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) cuyo uso sea el dotacional o equipamiento.

Tipología de edificación

En general, se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa

del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente Plan Especial.

No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrán aceptar cualesquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

Parcelas mínimas

La superficie de parcela será igual o superior a 300 m².

Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en 5.000 m².

Condiciones de ocupación

La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 40 por 100 de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a "Retranqueos y posición de las edificaciones".

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en lo tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 3 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3 metros de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, siempre que ello sea posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

Edificabilidad máxima

En las parcelas finalistas que el Plan General califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable será de 0,77 m²/m².

En el caso de parcelas que formen parte de Áreas de Planeamiento Incorporado (API), la edificabilidad máxima sobre las mismas será la establecida en dicho Planeamiento Incorporado.

En el caso de parcelas destinadas a uso dotacional incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) o Áreas de Planeamiento Remitido (APR), la edificabilidad máxima sobre las mismas será la establecida en las fichas correspondientes.

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

Altura de la edificación

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

En aquellas parcelas provenientes de áreas homogéneas cuyo uso característico sea el residencial colectivo en bloque abierto con altura de cuatro plantas, las edificaciones dotacionales podrán tener, asimismo, una altura máxima de cuatro plantas y 16 metros.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45°, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior



a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros por encima de la altura máxima permitida.

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

Retranqueos y posición de las edificaciones

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados en las que para una mejor integración en el entorno se utilice la tipología de manzana cerrada, en los que la edificación se situará sobre la alineación oficial.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3 metros, debiendo, además, guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta ordenanza, o se utilice la tipología de manzana cerrada.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

No obstante lo dicho en los apartados anteriores, los bloques podrán unirse mediante porches abiertos destinados a zonas de estancia y circulación, con las condiciones señaladas en el apartado relativo a condiciones de ocupación.

Condiciones en planta de las edificaciones

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 150 metros lineales, siempre que no se creen fachadas continuas mayores de 75 metros.

El ancho máximo de los bloques será de 50 metros.

No obstante, y con carácter excepcional, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular siempre que el uso específico así lo requiera. En estos casos se deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno.

Condiciones de aparcamiento

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos en el interior de la parcela.

En el caso de centros escolares, además, se deberá disponer en el interior de la parcela de un espacio suficiente para la subida y bajada de escolares al transporte escolar con plenas garantías de seguridad.

En los centros existentes se deberá tender a la consecución de estos objetivos en la medida que los casos concretos lo permitan.

En cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

Condiciones de uso

Uso principal:

— Equipamientos en general.

Usos compatibles:

— Terciarios:

- Clase A): hospedaje.
- Clase B): comercio en categorías 1, 2 y 3, con un máximo del 35 por 100 del total edificado.
- Clase C): oficinas en categorías 1, 2 y 3.
- Clase D): salas de reunión.
- Clase E): restauración.

En los planos de Calificación del suelo se recogen con subíndices los usos dominantes. En el caso de no existir subíndices se admite alternativamente cualquiera de los usos de equipamiento. El subíndice E (escolar) se considera vinculante.

El uso de garaje-aparcamiento se considera compatible con cualquier tipo de aparcamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que frente al referido acuerdo, que, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada a la misma por la Ley 11/1999, de 21 de abril, pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1, apartado c), de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 23 de enero de 2003.—El alcalde-presidente, José Martín-Crespo Díaz.

(02/952/03)