

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 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 21 de enero de 2004, en votación ordinaria y por mayoría de los miembros presentes, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.1-02 "Prolongación Madroño del Paular II" del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por "Nueva Plaza, Sociedad Anónima". La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

«1.º Estimar la alegación presentada por la Gerencia de Eje Madrid y Oeste, Jefatura Territorial Madrid-Norte de Renfe, en el sentido anteriormente indicado.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.1-02 "Prolongación calle Madroño del Paular II" del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la mercantil "Nueva Plaza, Sociedad Anónima", con las siguientes condiciones:

1.ª Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.

2.ª Será por cuenta de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.

3.º En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas.

4.ª Mientras no se utilice el proceso de enterramiento de la línea de alta tensión que atraviesa el ámbito, únicamente se podrá edificar en aquellas parcelas en las que se acredite el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas por la legislación vigente.

5.ª En la ejecución del parque público proyectado junto a la vía del ferrocarril se dispondrá a lo largo del mismo un "caballón" de tierras con una altura mínima de 2,50 metros que contribuya a reducir el impacto acústico en dicha zona verde.

6.ª Cualquier obra del parque público previsto a lo largo del ferrocarril que se ubique en la zona de influencia de éste, requerirá la aprobación específica de los órganos competentes de Renfe.»

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 13 de febrero de 2004 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior en el Registro correspondiente de la Con-

sejería 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 Parcial, cuyo texto íntegro es el siguiente:

«PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 3.1-02 "PROLONGACION MADRONO DEL PAULAR II"

NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS

1. Disposiciones de carácter general

1.1. Objeto.

El objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interior es el desarrollo del planeamiento correspondiente al ámbito de ordenación de suelo urbano no consolidado APR 3.1-03 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Este Plan Parcial de Reforma Interior se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

1.2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior es de aplicación exclusiva sobre la unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado del APR 3.1-02, cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de información y ordenación que integran la documentación de este Plan Parcial de Reforma Interior.

1.3. Vigencia.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal.

2. Terminología y conceptos

Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el Plan General de Ordenación Urbana del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las Normas Urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

3. Calificación del suelo

El presente Plan Parcial de Reforma Interior califica el suelo de la unidad de ejecución según las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 01: Residencial Colectiva.
 - Zona 01.A: Residencial Colectiva.
 - Zona 01.B: Residencial Colectiva con uso comercial preferente en planta baja.
- Zona 02: Residencial Unifamiliar.
- Zona 03: Parque Público.
- Zona 04: Red Viaria.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 5. Ordenanzas particulares de cada zona.

4. Normas Generales de la Edificación y de los Usos

Se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las Normas Generales de Diseño y Calidad y las Normas Generales de los Usos que constituyen los capítulos 6 y 7 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

5. Ordenanzas particulares de cada zona

Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en este punto regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y Uso previstas en el punto anterior, las determinaciones a que deben ajustarse tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial de Reforma Interior define 5 zonas de ordenanza, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 01: Residencial Colectiva
 - Zona 01.A.
 - Zona 01.B.
- Zona 02: Residencial Unifamiliar.
- Zona 03: Parque Público.
- Zona 04: Red Viaria.

ZONA 01. RESIDENCIAL COLECTIVA:

- Zona 01.A.
- Zona 01.B.

1. Definición

Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda colectiva, dando lugar a conjuntos de edificaciones rodeados de jardines privados donde los usuarios, mancomunadamente, disponen de los mismos como áreas de recreo y expansión, así como de aparcamientos privados bajo rasante o en superficie.

2. Ámbito de aplicación

El delimitado en los correspondientes planos de manzanas y áreas de movimiento. Manzanas A, B y C.

3. Tipo de edificación

Bloques abiertos (BA).

4. Parcela mínima

A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- El linderos frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.

5. Separación de linderos

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- En todo caso la edificación respetará el resto de separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a jardín privado o común de las viviendas, a zona deportiva descubierta para uso exclusivo de las viviendas resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 × 3,50 metros y altura de coronación 3,50 metros, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

Las edificaciones mantendrán siempre una separación mínima de 10 metros a linderos que supongan cambio de tipología de vivienda.

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 de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

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

- 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.
- 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.

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.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros y en plantas bajas cuando en las mismas se produzca el doble uso de vivienda y comercial. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

6. Condiciones de ocupación

La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 45 por 100.

La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 67 por 100 para usos de garaje-aparcamiento, instalaciones deportivas privadas y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

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 los 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. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo sea igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 metros cuadrados por unidad, o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

7. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela viene determinada en el Plan Parcial junto con el número máximo de viviendas.

Las edificabilidades, ocupación y número máximo de viviendas podrán trasladarse entre áreas de movimiento de la misma parcela con un máximo de incremento o disminución del 15 por 100, siempre que se trate de proyecto unitario y no se alteren los máximos fijados para la parcela.

La edificabilidad por manzanas es la siguiente:

- Manzana A: 9.500 metros cuadrados.
- Manzana B: 4.400 metros cuadrados.
- Manzana C: 5.305 metros cuadrados.

8. Altura de la edificación

Tres plantas, igual o menor a 10,50 metros.

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre mínima será de 3,50 metros.

Plantas de pisos, mínimo libre de 2,50 metros.

9. Condiciones de uso

En las condiciones de uso es donde se diferencian la Zona 01.A y Zona 01.B.

Zona 01.A:

El uso predominante será el residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Usos compatibles:

- A) Servicios terciarios.
- Hospedaje.
 - Comercio. En categorías 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
 - Oficinas. En categorías 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo, y en la categoría 3) en todas las situaciones de planta.
 - Salas de reunión. En planta baja y semisótano.
 - Restauración. En situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, y en régimen de edificio exclusivo.
- B) Dotacional. Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
- C) Servicios urbanos. Se admiten las categorías 1) en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2) y 3) en situación de planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.

Zona 01.B:

El uso predominante será el residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

La Zona 01.B es la correspondiente a las manzanas B y C colindantes con la Plaza Pública, por lo que las edificaciones situadas en estas manzanas tendrán en planta baja un uso preferentemente comercial en las fachadas con frente a dicha plaza.

Usos compatibles:

- A) Industrial. Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E) de las Normas Urbanísticas.
- B) Servicios terciarios:
- Hospedaje.
 - Comercio. En categorías 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
 - Oficinas. En categorías 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo, y en la categoría 3) en todas las situaciones de planta.
 - Salas de reunión. En planta baja y semisótano.
 - Restauración. En situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, y en régimen de edificio exclusivo.
- C) Dotacional. Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
- D) Servicios urbanos. Se admiten las categorías 1) en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2) y 3) en situación de planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.
- E) Dotacional garaje-aparcamiento.

ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**1. Definición**

Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda unifamiliar.

2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación es el delimitado en los correspondientes planos de manzanas y áreas de movimiento como Zona 02. Parcela D.

3. Condiciones de la edificación

- Tipo de edificación: Fila FL.
- Parcela mínima: 250 metros cuadrados.
- Ocupación: 35 por 100.
- Edificabilidad: $1.800/2.290 = 0,786$ metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura: 7 metros (dos plantas).
- Frente mínimo de parcela: 6 metros.

4. Condiciones de parcelación

Previamente o simultáneamente a la licencia de edificación, será necesaria la tramitación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan el mínimo establecido de 250 metros cuadrados, así como los 6 metros de frente de parcela.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a 6 metros.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35 por 100 de la parcela mínima.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de parcela a vía pública tendrá, como mínimo, una longitud igual a n veces el frente exigido para una vivienda, siendo n el número de viviendas que se construya.

5. Separación de linderos

El retranqueo mínimo a la alineación exterior será de tres metros.

La separación mínima a los linderos laterales en las viviendas finales de fila será de 3 metros.

La separación mínima al lindero testero de fondo será de 8 metros.

En caso de crearse pasos o calles particulares de acceso a las edificaciones, quedando, por tanto, las filas de viviendas alineadas transversales a la vía pública, los retranqueos al testero original de fondo de la parcela y al lindero lateral que se convierta en testero de las nuevas parcelas será, en ambos casos, de 8 metros, siendo la separación a los restantes linderos de 3 metros como mínimo, debiéndose garantizar, en cualquier caso, la accesibilidad de los servicios de urgencia y protección civil.

Para parcelas cuyo fondo no permita los retranqueos exigidos para edificaciones en fila, se admitirá, para filas de dos viviendas, intercambiar la separación al lindero de fondo de la parcela (testero) fijado en 8 metros por otro de 3 metros, dejando, en ese caso, separaciones laterales de cada una de las viviendas no inferiores a 8 metros.

En cualquier caso, para filas de dos viviendas, los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y la separación al fondo de la parcela podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo, y en el de fondo el correspondiente a calle.

En el caso de disponerse varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será como mínimo de 11 metros.

La longitud mínima de una hilera o fila será de dos viviendas. La longitud máxima de una hilera o fila será de ocho viviendas y/o 65 metros.

El frente mínimo de cada vivienda será de 6 metros.

Todos los retranqueos y separaciones señalados se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etcétera, cuando éstos existan, salvo aleros de cubierta, siempre que éstos sean iguales o inferiores a 1 metro.

6. Otras condiciones de la edificación

1. 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 los efectos de edificabilidad el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbre no será superior a 5 metros.

2. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que ocupen más de 3 metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación a los linderos laterales de 3 metros. No obstante, se podrá eximir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista ya una construcción en la medianería a la que puedan adosarse éstos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindante.

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

7. Condiciones de uso

1. Uso predominante.

Residencial en vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles.

— Terciario en clase B): comercio en categoría 1) local comercial en planta baja vinculado a la vivienda, con un máximo de 100 metros cuadrados.

— Terciario en clase C): oficinas en categoría 3) despachos profesionales vinculados a la vivienda.

8. Dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento será como mínimo de dos plazas por vivienda.

ZONA 03. PARQUE PÚBLICO

El uso fundamental de estas zonas es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores etcétera, estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación municipal y con las condiciones siguientes:

a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

Ocupación: 1 por 100

Altura: 4 metros.

Volúmenes: 0,01 metros cuadrados/metro cuadrado.

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

El Parque Público no podrá albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etcétera. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

En el ajardinamiento se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas.

Prevención de incendios:

Las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas forestales o a áreas arboladas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 12 del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid de 23 de diciembre de 1999.»

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.a), en relación con el artículo 8.1 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 doce meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición del recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 13 de febrero de 2004.—El alcalde-presidente, PD, el concejal-delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras (decreto de 16 de junio de 2003), Gonzalo Aguado Aguirre.