

dado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.3-08 “Camino del Monte II” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por “Beltenza, Sociedad Limitada”, La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

1.º Tener por cumplidas las condiciones f) y g) del apartado 1.º del acuerdo de aprobación inicial.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.3-08 “Camino del Monte II” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por “Beltenza, Sociedad Limitada”, y otros, con las siguientes condiciones:

- 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.
- b) Será por cuenta de los propietarios 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.
- c) 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, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- d) Para la compensación del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Parcial y de cara al mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, los promotores deberán proceder al suministro, plantación y conservación durante el período de arraigue (dos años) de los siguientes ejemplares:
  - Seis unidades de “catalpa bignonioides” de 16/18 centímetros de perímetro en container y flechados a 2,5 metros.
  - Tres unidades de “malus floribunda” de 16/18 centímetros de perímetro en container y flechados a 2,5 metros.
  - Tres unidades de “amigdalus communis” de 16/18 centímetros de perímetro en container y flechados a 2,5 metros.
  - Ocho unidades de “pinus pinea” de 4/4.5 metros de altura en cepellón escayolado, con un perímetro normal de 25/30 centímetros.
  - Treinta y dos unidades de “pinus halepensis” de 4/4.5 metros de altura con cepellón escayolado, con un perímetro normal de 20/25 metros.
  - Tres unidades de “prunus dulcis” de 16/18 centímetros de perímetro en container flechados a 2,5 metros.

Estos ejemplares serán plantados, antes de talar los ejemplares afectados por el desarrollo del Plan Parcial, en los espacios públicos del sector para mantener una correcta densidad de arbolado. El arbolado sobrante, en su caso, una vez cubierta la espesura del sector, se plantará en aquellos otros espacios públicos que determine la Concejalía de Medio Ambiente. Si por cualquier razón, las compensaciones descritas no se pudieran llevar a cabo en los términos citados, total o parcialmente, los promotores aportarán garantías suficientes que garanticen las mismas según las valoraciones incluidas en el informe del Área de Medio Ambiente que obra en el expediente.

En cualquier caso, la cara inferior de los forjados de planta baja de las viviendas no podrán situarse a más de 1,20 metros por encima de la rasante de la acera.

## 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 día 20 de octubre de 2004, en votación ordinaria y por 16 votos a favor de los miembros presentes del Grupo Municipal Popular y 9 votos en contra de los miembros presentes del Grupo Municipal Socialista ha acor-

- e) Para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas con fachada a la calle Felipe Olvera será necesario que ésta esté ejecutada o que se garantice su ejecución simultánea obteniendo el suelo correspondiente.
- f) La utilización y puesta en funcionamiento de la nueva calle prevista paralela al camino del Monte, requerirá la previa o simultánea puesta en servicio del tramo de la misma contemplado en el APE 3.3-05 “Camino del Monte III”, ya que dicho tramo resulta imprescindible tanto desde el punto de vista de la conexión viaria como desde el de las conexiones de las redes de saneamiento.

En función de ello, para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas con fachada a esta calle, esta cuestión deberá quedar suficientemente resuelta.

En cualquier caso, la tipología será la de vivienda aislada o pareada, tal como contempla la ordenanza 4 “grado 4” del Plan General de Ordenación Urbana.

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 3 de noviembre de 2004, se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior 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 Parcial, cuyo texto íntegro es el siguiente:

#### **PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 3.3-08 “CAMINO DEL MONTE II”**

##### 1. Generalidades

1.1. Objeto y fundamento de estas ordenanzas.—De conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 RPU y con el artículo 49 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se redactan las presentes normas urbanísticas y ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

1.2. Contenido y régimen subsidiario.—Su contenido contempla las exigencias de las Leyes del Suelo aplicables tanto a escala estatal como las derivadas de la legislación regional de aplicación Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, del Reglamento de Planeamiento RPU, y del Reglamento de Gestión RGU, y se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Lo no previsto en ellas se regulará por las ordenanzas de carácter general y las de aplicación directa del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

1.3. Ámbito de aplicación.—Su campo de aplicación se circunscribe al ámbito del APR 3.3-08 “Camino del Monte II” del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, en aplicación del Régimen Urbanístico propio del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada pendiente en aplicación del Título I, Capítulo IV de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

1.4. Competencias e interpretaciones.—Las competencias que se derivan de estas ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón sin perjuicio de las que correspondan a otras instancias.

1.5. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al plan.—Las presentes ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y conforme a las obligaciones derivadas del cumplimiento del artículo 18 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para suelos urbanos no consolidados.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario en particular, el infractor

vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.6. Inspección.—La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la corporación municipal.

1.7. Régimen jurídico.—Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en ejecución de estas ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

1.8. Vinculación de documentos.—Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las ordenanzas reguladoras.
- La gestión de la ejecución y el cuadro de características.
- Planos de proyecto.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

1.9. Terminología de conceptos.—A los fines previstos en las presentes ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en el Plan General.

##### 2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Clasificación del suelo.—A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan, se clasifica en las siguientes zonas:

- A) Zonas de espacios libres:
- ZV: zonas verdes y espacios libres.
  - V: redes viarias.
- B) Zonas edificables:
- CE: zona de cesión de equipamientos.
  - R1: zona residencial unifamiliar libre.

2.2. Definición de las zonas.—La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo 1 a la Memoria.
- Regulada a través de las normas particulares de cada zona.

##### A) Zonas de espacios libres

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial para constituir el sistema viario general o local y las zonas verdes y espacios libres, teniendo el carácter de suelos inedificables de dominio y uso público.

2.2.1. V: red viaria.—Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que dan servicio principalmente a las edificaciones del área y su entorno.

2.2.2. ZV: zonas verdes y espacios verdes.—Comprenden las superficies del Plan Parcial de uso público, destinadas a usos de recreo, expansión y pasos peatonales exclusivamente; el dominio de tales zonas será público. Su desarrollo se realizará conforme al desarrollo de la zona de ordenanza 7 del Plan General.

##### B) Zonas edificables

Son aquellas superficies destinadas en el Plan como susceptibles de edificar.

2.2.3. CE: zona de cesión de equipamientos.—Son aquellas zonas destinadas a usos escolares, culturales o sociales, y cualquier otro que se señale en el planeamiento de dominio público afectas a un uso de servicio público, definidas en los planos gráficos y en el cuadro resumen de características como equipamientos a determinar por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. Su desarrollo se realizará conforme al desarrollo de la zona de ordenanza 6 del Plan General y en concreto con la ordenanza de equipamientos fijada en el Plan especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de Parcelas de Equipamientos, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el 20 de noviembre de 2002.

2.2.4. R1: zona residencial unifamiliar libre.—Son aquellas superficies de dominio y uso privado destinadas al uso

residencial para vivienda unifamiliar pareada o aislada conforme a la ordenanza 4.4 del Plan General, no acogida a ningún régimen de protección.

Tendrán usos complementarios los de zonas verdes de carácter privado así como de dotaciones de infraestructuras.

2.3. Tipos de usos.—En razón de su idoneidad en cada zona se establecen los siguientes tipos de usos:

- a) Uso principal.—Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito de manzana por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área que se considera.
- b) Uso complementario.—Aquel que se puede implantar en un determinado ámbito en coexistencia con el uso principal. Tal situación no implica su libre implantación, sino que su presentación pueda ser simultánea en un determinado grado de intensidad.
- c) Uso prohibido.—Aquel que impide las ordenanzas de este Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito determinado.

2.4. Condiciones de ejecución del plan.—Será de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se describen en el documento 4. Gestión de la ejecución.

2.4.1. Sistema de ejecución.—El sistema de ejecución será el de compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión RGU, y del Título III en su Sección Segunda de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.4.2. Cesiones obligatorias.—Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente en los artículos 46.3 y 57.1 Reglamento General de Urbanismo y en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y vienen definidas gráficamente en el plano de zonificación/cesiones plano P.4 y cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo 1 a la Memoria relativo a la cesión de aprovechamiento.

2.4.3. Proyectos de urbanización.—Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento (RPU) y a la Normativa de Urbanización del Ayuntamiento, así como al cumplimiento de la Normativa específica de cada una de las Compañías Suministradoras que requieran la especificidad de sus conformidades técnicas, y su aprobación se deberá efectuar en un plazo no superior a tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

2.4.4. Desarrollo del planeamiento.—El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las ordenanzas particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con el carácter general en el reglamento de planeamiento y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

2.4.5. Ejecución de las obras de urbanización.—Las obras de urbanización del área se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 Reglamento General de Urbanismo, permitiéndose las obras previas contempladas en el artículo 23 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid hasta la definición total de la pormenorización, admisibles desde el punto de vista de dotaciones de infraestructuras y de servicios públicos, así como obras y usos provisionales y de mantenimiento. El coste de las obras de urbanización se repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento General de Urbanismo y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 57 del RPU que comprende este Plan Parcial. La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento General de Urbanismo.

2.4.6. Plazos de ejecución de las obras.—Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el Programa del Plan de Etapas en la Gestión de la Ejecución del Plan Parcial.

2.4.7. Conservación de la urbanización.—La conservación de la urbanización se realizará por el promotor hasta la recepción de las obras de urbanización, momento en el cual será el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quien correrá con los gastos de mantenimiento en los términos que se establecen en el documento 4 del presente Plan Parcial.

2.4. Ejercicio de la facultad de edificación.—A los efectos de la edificación del Plan y su simultaneidad con relación a las obras de urbanización se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento General de Urbanismo y en el artículo 20.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### 3. Ordenanzas generales de urbanización y edificación

#### A) Ordenanzas de urbanización

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

3.1. Servicios de urbanización.—Las obras de urbanización del sector comprenden las señaladas en el artículo 70 del RPU y será necesario incluir la Red de Canalizaciones Telefónicas, así como las conexiones exteriores de la urbanización.

3.2. Características de los servicios.—Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en el Plan General de Ordenación Urbana, así como las siguientes:

3.2.1. Red viaria.—Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realice en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado con la subbase y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la etapa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

3.3. Inspección de las obras.—Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras necesarias complementarias; si el resultado no fuera satisfactorio, podrá ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en licencia.

#### B) Ordenanzas generales de la edificación

Serán las mismas que se señalen en el Plan General de Ordenación Urbana junto con las especificidades recogidas en cada una de las ordenanzas. En caso de discrepancia de interpretación prevalecerán las que se deriven del Plan General.

### 4. Ordenanzas particulares de zona

Como norma general, se establece que de los distintos parámetros señalados en una Ordenanza de cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

4.1. V: ordenanza zona de red viaria.

4.1.1. Ámbito.—Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se graffian en los planos de zonificación como red

- viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas ordenanzas.
- 4.1.2. **Carácter.**—La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público identificables destinados principalmente a usos de tráfico rodado y peatonal.
- 4.1.3. **Condiciones de diseño.**—El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las ordenanzas generales de urbanización que se regulan en apartados anteriores y en el propio Plan General de Ordenación Urbana.  
La red peatonal que forman las aceras en los viales indicados en el Plano P5 deberán pavimentarse realizando un arbolado con las distancias especificadas.
- 4.1.4. **Condiciones de uso.**—Se permitirá el uso libre del tráfico rodado, peatonal y aparcamiento, compatible con cualquier uso de infraestructuras energéticas, hidráulicas o de telecomunicación, así como con usos de zonas verdes y espacios libres.
- 4.1.5. **Condiciones de volumen.**—La edificación será nula.
- 4.1.6. **Condiciones estéticas.**—Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalización, alumbrado, mobiliario urbano, etcétera, procurando que las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles y paseos se efectúen en el espacio necesario que permita su normal desarrollo.
- 4.2. **ZV: ordenanza zonas verdes y espacios libres.**
- 4.2.1. **Ámbito.**—Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas ordenanzas.  
Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles, siendo sus condiciones de aplicación las de la zona de ordenanza 7 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.
- 4.2.2. **Regulación general de los espacios libres y verdes públicos.**—El uso fundamental de esta zona 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 usos públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, y en general, las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etcétera, estando auditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación municipal y con las condiciones siguientes:
- Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
  - Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
    - Ocupación, el 1 por 100.
    - Altura, 4 metros.
    - Volúmenes, 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.  
Las zonas verdes públicas no podrán 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 los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas.
- 4.2.3. **Prevención de incendios.**—Las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas arboladas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 12 de Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, de 23 de diciembre de 1999.
- 4.3. **CE: ordenanza zona de cesión de equipamiento.**
- 4.3.1. **Ámbito.**—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.
- 4.3.2. **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 Plan Especial de mejora de la Ordenación Pormenorizadas de Parcelas de Equipamientos en adelante Plan Especial de Equipamientos. 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.
- 4.3.3. **Parcela mínima.**—La superficie de parcela será igual o superior a 300 metros cuadrados.  
Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en 5.000 metros cuadrados.
- 4.3.4. **Condiciones de ocupación.**—La edificación o edificaciones no podrá 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 retranqueros 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 los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse tres metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
  - Su altura máxima será de tres metros y su cubierta será plana.
  - Se podrán situar, como mínimo a tres metros de los linderos laterales y de fondo, y a tres 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.
- 4.3.5. **Edificabilidad máxima.**—En las parcelas finalistas que el Plan General califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable será de 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela. 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 de 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.
- 4.3.6. **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 así mismo 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 cinco 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.
- 4.3.7. **Retranqueos y posición de las edificaciones.**—El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres 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 tres metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.  
Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a 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:
- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud menor 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 la 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 seis metros ni a tres 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 las Condiciones de Ocupación.
- 4.3.8. **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, 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.
- 4.3.9. **Condiciones de aparcamiento.**—Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados en el interior de la parcela.  
En el caso de centros escolares, además se deberá disponer en el interior de la parcela de 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 concretos los permitan.  
En cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.
- 4.3.10. **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 los 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.
- 4.4. **R1: ordenanza zona residencial unifamiliar libre.**
- 4.4.1. **Ámbito y definición.**—Estas ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zonas residenciales unifamiliares libres que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas ordenanzas, designadas con el código R1 (Usos RL), y que se corresponde con las correcciones introducidas en la presente ordenanza con la señalada en la zona de ordenanza cuatro residencial unifamiliar de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón en su grado cuarto.  
A efectos de aplicación de las condiciones de edificación será de aplicación el grado 4:
- Tipo de edificación: aislada y pareda (AS. y AP), categoría III.
  - Parcela mínima: 500 metros cuadrados.
  - Ocupación: 25 por 100.
  - Edificabilidad 0,5470 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (\*).
  - Altura: siete metros (dos plantas).
  - Frente mínimo parcela: 12 metros.
- (\*) Por desarrollo de las condiciones de aprovechamiento del APR 3.3-08.
- 4.4.2. **Condiciones de parcelación.**—Previa 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 los mínimos establecidos para su grado, así como la dimensión mínima del frente de parcela, vía o espacio público.  
La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del frente de parcela.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que de 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 veces el frente exigido para una vivienda, siendo *n* el número de viviendas que se construya.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

#### 4.4.3. Separación de linderos.—Tipología aislada y categoría III:

- Alineación exterior, cinco metros.
- Laterales y fondo, tres metros.

Los retranqueos mínimos señalados respecto de la alineación exterior y respecto del lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el fondo, el correspondiente a la calle.

Las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de viviendas pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

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

#### 4.4.4. Otras condiciones de la edificación:

1. Bajo la cubierta de 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 los paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros.

La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco metros.

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

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación a los linderos laterales de tres 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 pueden adosarse éstos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

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.

#### 4.4.5. Condiciones de uso.

1. Uso predominante:
  - Residencial en vivienda unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - Residencia comunitaria, salas de reunión.
  - Industrial de clase E: talleres domésticos vinculados a la vivienda.
  - Terciario en clase A: hospedaje en edificio exclusivo.
  - Terciario en clase B: comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500

metros cuadrados y en edificio exclusivo o comercio en categoría 1 como local comercial en planta baja vinculado a la vivienda con una superficie máxima construida de 100 metros cuadrados.

- Terciario en clase C: oficinas en categorías 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 metros cuadrados y en categoría 3 vinculados a la vivienda.
- Dotacional en todas sus clase en edificio exclusivo.

#### 4.4.6. Dotación de aparcamientos.—Se producirá un cumplimiento de dos plazas por vivienda en el interior de cada parcela.

#### 4.4.7. Condiciones anexas de aplicación:

- En caso de desarrollos edificatorios compuestos de parcela privativa y parcela común los conceptos de edificabilidad y ocupación se aplicarán sobre la suma de los dos suelos.
- Serán obligatorios vallados uniformes en los frentes de accesos a viviendas a lo largo de los frentes de calles, compuestos de 150 centímetros de componentes opacos con posibilidad de tratamiento vegetal o diáfano hasta 250 centímetros.
- Se podrán conformar patios ingleses de ventilación e iluminación de zonas de instalaciones y de aparcamiento bajo rasante con una anchura máxima de 150 centímetros y una longitud máxima que no podrá superar el tercio de la fachada.

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

(02/15.922/04)