AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DÍA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

MEMORIA

1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del Estudio de Detalle se realiza por voluntad de los propietarios de la parcela, teniendo en cuenta que según el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, resulta innecesaria la redacción del mismo.

Observadas las pequeñas diferencias que existen entre los datos que figuran en la Ficha Urbanística correspondientes, APE 3.4-21 y la realidad formal de la parcela, tras haber realizado un levantamiento topográfico de la misma y de su entorno, y ante la indefinición de las rasantes, se considera oportuno, a pesar de no ser necesario, la redacción del presente Estudio de Detalle, para plasmar definitivamente estos extremos.

2 PROPIETARIOS

Los propietarios de la parcela, según consta en la escritura de compraventa, suscrita ante el notario D. José Luis Elías Rodríguez, con domicilio en la calle de Ramón y Cajal número 10, planta baja, de Parla, Madrid, con fecha 30 de Septiembre de 2002, son las empresas "PROPELPINO S.L.", con domicilio en Villaviciosa de Odón, Madrid, en la calle del Cipres número 6, y C.I.F. número B80481120 y "VISUAL HOME NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.", con domicilio en Parla, Madrid, en la calle de Pinto número 4, y C.I.F. número A-81715997.

Ambas empresas son copropietarias de la parcela con una participación del 50 % cada una, en proindiviso.

3 DATOS DE LA PARCELA

- Situación..... C./ CAMPOMANES Nº. 55
- Rfa. Catastral..... 0865612 – VK3706N
- Superficie Catastral..... 1.490,00 m.2
- Superficie Escriturada..... 1.332,00 m2

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DÍA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

En la actualidad es de aplicación la "REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POZUELO DE ALARCÓN", aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de Abril de 2002 y con aprobación definitiva según acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de junio de 2002.

En el P.G.O.U., a la hora de definir las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, la parcela que nos ocupa, se recoge dentro de las Áreas de Planeamiento Específico, con la denominación de: C./ Fernández Golfín y C./ Campomanes, y el Título APE 3.4-21.

En la ficha de referencia correspondiente, de la que se adjunta copia, se marcan los siguientes extremos:

4.1 CARACTERÍSTICAS

- Superficie Inicial del Ámbito(*)..... 1.830 m.2
- Uso característico..... Residencial
- Aprovechamiento Tipo (A.T.) (**)..... 2,00 m.2/m.2
- Aprovechamiento Apropiable..... 90 % de AT
- Ordenanza de aplicación..... 1 Manzana Cerrada

4.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

- Compensación

4.3 OBJETIVOS

- Fijación de Alineaciones adecuadas
- Obtención del Suelo necesario para la ordenación de tráfico

4.4 CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

- Suelo para viales (aproximadamente 590 m.2) y ejecución de los mismos.
- 10 % A.T.

4.5 OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

La ordenanza de aplicación citada lo será en todos aquellos aspectos que no estén específicamente regulados en la presente ficha.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

4.5.1 RESUMEN DE SUPERFICIES

- Red viaria Existente..... 320 m.2
- Red Viaria a Obtener..... 590 m.2
- Suelo residencial..... 920 m.2

4.5.2 NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS

- Nº DE VIVIENDAS: 30

(*) Las superficies señaladas quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes derivados de levantamientos topográficos específicos en los instrumentos de desarrollo.

(**) El aprovechamiento Tipo se aplicará sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existente.

5 SUPERFICIES

5.1 CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES

TIPO DE SUELO	FICHA	PROPUESTA
Red Viaria a Obtener	590,00 m2.	566,61 m2.
Suelo Residencial	920,00 m2.	949,73 m2.
TOTAL PARCELA	1.510,00 m2.	1.516,34 m2.

5.2 SUPERFICIES DEFINITIVAS DE LA PROPUESTA

- Red viaria a Obtener..... 566,61 m.2
- Suelo Residencial..... 949,73 m.2
- Total Parcela..... 1.516,34 m.2

6 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En la propuesta se recogen cuantos extremos se expresan en la Ficha correspondiente del P.G.O.U.: la cesión de terrenos propios con destino a ampliar los viales en la zona correspondiente a la calle de Campomanes y el resto como ampliación de la zona peatonal, formando una plaza, que se une al actual parque de D. Juan de Borbón, y que en el futuro permite la oportuna redistribución del tráfico rodado.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

6.1 PARCELA

Las características: Forma, Superficie y altimetría de la parcela, quedan perfectamente definidas con el levantamiento topográfico efectuado (Ver plano).

6.2 ALINEACIONES

Tras consulta realizada en el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, obtenemos los datos necesarios para marcar las distintas alineaciones:

6.2.1 ALINEACIÓN CALLE CAMPOMANES

Se toma como alineación la prolongación de la existente en el actual edificio de "Muebles PEYRA".

6.2.2 ALINEACIÓN FUTURA PLAZA PEATONAL

Se obtiene como prolongación de la fachada del edificio de viviendas situado en la calle Isabel García, lo que nos permite a su vez obtener la longitud de la fachada en la calle Campomanes, primero sobre la alineación actual y posteriormente sobre las nuevas alineaciones, tanto de la calle Campomanes como de la nueva Plaza.

6.2.3 ALINEACIÓN FACHADA POSTERIOR

Se conserva la existente.

Con lo que queda perfectamente definida la parcela destinada a uso Residencial.

6.3 RASANTES

De la misma manera, tras consulta realizada en el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, obtenemos los datos necesarios para marcar las rasantes en las distintas fachadas:

6.3.1 RASANTE I, CALLE CAMPOMANES

La obtenemos prolongando la calzada actual hasta el bordillo de la nueva acera, que proponemos de 2 m. de ancho, con una pendiente transversal de 1%.

6.3.2 RASANTE II, PLAZA PEATONAL

Esta rasante se fija partiendo de la cota en la que acaba la correspondiente a la calle de Campomanes (+99,76) y a fin de poder guiar las aguas, en ella recogidas, hacia dicha calle, se propone en su extremo derecho situarla en la cota +100,00, lo que supone una pendiente de 1,47 %

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

6.3.3 RASANTE III, FACHADA POSTERIOR

(A efectos del Computo de la Altura Máxima de la Edificación)

Esta rasante se fija partiendo de la cota en la que acaba la correspondiente a la Plaza Peatonal (+100,00) y se propone en su extremo derecho situarla en la cota +99,55, lo que supone una pendiente del 1,00 %

Para la definición de esta rasante, que como se hace constar se realiza "A Efectos del Computo de la Altura Máxima", tras visita realizada a la zona y el análisis del entorno, se han considerado los siguientes extremos:

- En la escritura de compraventa (que adjunto) se describe la finca como compuesta por otras dos, la primera de las cuales linda al fondo con el denominado arroyo o carril del Olivar, mientras que la segunda de las fincas la describe como lindando al fondo con senda que conduce a la colonia de la Paz.
- Los linderos de la parcela original, según consta en la ficha catastral (que adjunto) expedida por el Ayuntamiento, son:

  Calle: Campomanes nº 55

  Izquierda....Campomanes nº53 (Muebles PEYRA)

  Fondo.....Cl./ Isabel García

- La parcela, originariamente con forma triangular, pasa a tener una superficie edificable, definida por las nuevas alineaciones impuestas en el P.G.O.U., de forma aparentemente trapezoidal.
- La alineación principal, tras el retranqueo exigido y propuesto con su correspondiente cesión, continua siendo la correspondiente a la calle Campomanes, en las condiciones y con la rasante anteriormente descritas.
- La alineación correspondiente a la nueva Plaza Peatonal viene igualmente marcada en el P.G.O.U., al igual que la anterior, en las condiciones y con la rasante anteriormente descritas
- La alineación posterior o fondo, como se viene definiendo, coincide con la existente, si bien para definir la rasante correspondiente, como se indica "A Efectos del Cómputo de la Altura Máxima", consideramos oportuno señalar las siguientes consideraciones:

  1º.- Esta alineación se considera, en el lindero del Fondo de la finca definido en la ficha catastral, como calle de Isabel García.

  2º,- La calle de Isabel García ha sustituido de hecho al antiguo carril, existente en el arroyo, o senda que unía el casco antiguo del pueblo con la colonia de la Paz, según las escrituras, dadas las grandes dificultades de acceso al mismo. Cabe señalar que se une a la calle del Olivar mediante una escalera, estrecha e incómoda, por su peldañeado, construida al sobreelevar la rasante de la calle del Olivar, hasta el punto que este tramo de la misma se construyó sobre un forjado o losa de hormigón armado, dejando bajo el mismo un hueco, que se aprovechó en su día como almacén municipal.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL ... INFORMANTE
SERVI... PLANEAMIENTO Y GESTION

3º.- Por otra parte, el estado actual de la zona que definimos como edificable, se encuentra a una cota mas baja que la correspondiente a su entorno en la calle de Campomanes, con una diferencia media de cota aproximada de –3,00 m.

4º.- Las rasantes fijadas en la calle de Campomanes y en la nueva Plaza Peatonal, supone rellenar desde las correspondientes fachadas hacia el entorno una altura media de 3,00 m.

5º.- Este relleno sería el que se debería realizar en la parte posterior del edificio (mirando el mismo desde la calle de Campomanes) con lo que podríamos suavizar el talud existente, que parte desde la calle de Isabel García, situada a una cota superior, respecto a Campomanes, con una diferencia de altura de 1,50 m. (4,50 m. respecto a la parcela) y de esta forma darle la continuidad deseada a la nueva Plaza Peatonal respecto al Parque de D. Juan de Borbón.

6º.- De no fijar, tal como se propone, esta rasante nos veríamos obligados a escalonar la edificación, partiendo la misma, de forma que dejaría de tener una unidad, con lo que representaría de impacto ambiental negativo en el entorno, tanto por la estética del mismo como por el hecho de que dejaríamos al descubierto la medianería actual de "Muebles PEYRA".

Atendiendo a estas consideraciones, se ha definido la rasante, "A Efectos del Cómputo de Altura Máxima, en la alineación posterior.

6.4 RAMPA DE ACCESO DE VEHÍCULOS

En la fachada posterior existe la necesidad de propiciar una rampa de acceso de vehículos, dado que hay que mantener el acceso de los mismos a la planta Sótano del edificio colindante de "Muebles PEYRA", así como al almacén municipal situado bajo la calle del Olivar, y que a su vez podría servir como acceso de vehículos al edificio a construir, evitando su salida directa a la calle de Campomanes.

Cabe señalar que esta rampa se encuentra situada fuera del "Ámbito" fijado en la ficha correspondiente PAE 3.4-21, por lo que no se considera como zona de actuación obligatoria para el promotor. A pesar de ello se integra en la propuesta, con todo lo que representa de compromiso, respecto a su ejecución, por su parte.

Tras consulta realizada con el Servicio de Ingeniería e Infraestructura, del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, una vez recogida la necesidad impuesta por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, de Plantear la Plaza Peatonal, se llega a la conclusión de que el hecho de mantener el servicio de acceso de vehículos no debe suponer el planteamiento de una calle, en el sentido estricto que podría suponer dicho término, partiendo el parque y resolviendo la intersección con el viario principal, sino que debe mantenerse el carácter de acceso de servicio que hasta ahora tiene; accediendo a ella mediante un rebaje en la acera, tipo "barbacana" y atravesando la Plaza con un pavimento, que siendo apto para el uso previsto, estéticamente quede integrado en el carácter peatonal de la zona.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TÉCNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

La rampa de acceso a garajes planteada, parte desde la cota correspondiente como final de la fachada de la Plaza peatonal, hasta empalmar con el firme actual en el punto final de la parcela que nos ocupa, quedando con una pendiente de 9,45%.

Al plantearla con un ancho de calzada de 6,00 m. mas una acera de 1,00 m., se hace necesario la construcción de un muro de contención, en sustitución del existente, situado a una altura superior que este, con lo que propiciamos el poder suavizar el talud de tierras que parte de la calle de Isabel García.

7 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

7.1 P. G. O. U.

La Normativa de aplicación: extremos contenidos en la ficha APE 3.4-21, así como la ordenanza de aplicación "1 MANZANA CERRADA", se aplicará en su totalidad sobre la parcela resultante con los condicionantes propuestos.

7.2 NBE-CPI-96

Teniendo en cuenta la tipología del edificio a construir, Manzana Cerrada, y las dimensiones de la parcela, queda patente la adaptación de la propuesta a los condicionantes impuestos por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, Condiciones de Protección de Incendios de los Edificios, que en los Apartados 2.1 y 2.2 (a), del Apéndice 2 de la misma exige:

7.2.1 (2.1) CONDICIONES DE APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS

CONDICIONES	NORMATIVA	PROPUESTA
Anchura mínima libre	5 m.	7 m.
Altura mínima libre o gálibo	4 m.	NO HA LUGAR
Capacidad portante del vial	2.000 kg/m2	> 2.000 kg/m2

7.2.2 (2.2) CONDICIONES DEL ENTORNO DE LOS EDIFICIOS

"Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m. deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales".

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

CONDICIONES	NORMATIVA
Anchura mínima libre	6 m.
Altura libre	La del edificio
Separación máxima al edificio	10 m.
Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio	30 m.
Pendiente máxima	10 %
Capacidad portante del suelo	2.000 kg/m2.
Resistencia al punzonamiento del suelo	10 t / 20 cm. Ø

VISADO OFICINA 28220 27 FEB. 2003 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

Con independencia de cumplir todas las anteriores Condiciones, que se cumplen, cabe señalar que la edificación resultante nunca va a tener una altura de evacuación descendente de 9 m., ya que la altura máxima, de la edificación, permitida es de 10,50 m., y dado que la altura mínima de vivienda se fija en 2,50 m., la altura máxima de evacuación descendente sería de 8,00 m.

Pozuelo de Alarcón, Enero de 2003

POR LA PROPIEDAD

Fdo.: Mario Luis del Pino García

Fdo.: Juan Carlos del Pino García

EL ARQUITECTO

Fdo.: Antonio M. Remiro Adiego

EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE 10 FOLIOS, SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FECHA EN TODOS SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.
En caso de ser interesado o necesario se certificará cualquier documento a partir de este último

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES - APE 3.4-21

Situación: C/ CAMPOMANES Nº 55 – POZUELO DE ALARCÓN, MADRID

Promotores: PRODELPINO S.L. Y VISUAL HOME NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

ANEXO A LA MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DÍA.
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

1 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

Considerando:

- Superficie Total de Parcela 1.516,34 m2
- Aprovechamiento Tipo 2 m2/m2

La Superficie máxima edificable será:

S = 1.516,34 m2 x 2 m2/m2 = 3.032,68 m2

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE = 3.032,68 m2.

2 NÚMERO DE VIVIENDAS

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR = 30

3 ORDENANZA DE APLICACIÓN

Tal como se indica en la Ficha correspondiente, la ordenanza de aplicación será:

ZONA 1 – MANZANA CERRADA

Que dice:

(TRANSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA)

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

ZONA 1 – MANZANA CERRADA

Tipologia de la edificación

- Manzana cerrada
- En casos singulares, el Ayuntamiento podrá autorizar en estas zonas el empleo de la tipología de bloques abiertos cuando se actúe en manzanas completas o parcelas que por su gran dimensión y localización en el casco urbano precisen de desarrollarse a través de un E.D.
- Las condiciones de la ordenación serán las que se definen en esta ordenanza y en la correspondiente tipología.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

(8.3.1) **Parcela mínima**

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

a) La superficie de parcela será igual o superior a (90) m2.
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 5 m.
c) Diámetro mínimo inscrito igual o superior a 5 metros.
d) Fondo mínimo 12 metros.

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.

(8.3.2) **Altura de la edificación**

Tres plantas igual o menor a diez cincuenta metros 3PLANTAS ≤ 10,50 METROS

Para Edificios de nueva planta la altura libre de pisos será : 2,50

Para uso comercial: altura libre mínima: 3,50 metros, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas.

(8.3.3) **Fondo edificable**

El fondo edificable no será superior a 12 metros.

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

(8.3.4) **Patios de manzana y de parcela**

Patios de manzana. Se definirán en las manzanas unas alineaciones interiores con el fondo edificable de 12 metros para la creación de patios de manzana cuyo ancho mínimo será de 8 metros. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a ésta tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones definidas para este último. A estos patios de manzana, una vez definidos, podrán abrirse huecos siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 metros.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO ENCARGADO
Pozuelo de Alarcón

Patios de parcela. En cualquier caso, podrán abrirse patios de parcela cuya dimensión mínima en cualquier dirección será de 4 metros.

(8.3.5) **Ocupación de planta baja**

*Ocupación de planta baja.*La planta baja podrá ocupar los patios de manzana y parcela hasta un fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior de 20 metros y con destino a uso no residencial.

(8.3.6) **Construcciones subterráneas**

Construcciones subterráneas. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos a locales de planta baja o para garaje-aparcamiento.

La edificación en planta baja no podrá retranquearse, en ningún caso, respecto a la alineación exterior, excepto en aquellos casos en que el Ayuntamiento autorice soportales.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, siempre que se oculten las medianerías de los predios laterales colindantes, que no se sobrepase la altura permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a 1/3, y no se sobrepase el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores.

(8.3.7) **Aprovechamiento bajo cubierta**

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45º podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de la 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 será igual o superior en dos al número de viviendas la que sirvan, con superficie no mayor de 5 m2., por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

(8.3.8) **Condiciones de uso**

1 Uso predominante

El uso predominante será el uso residencial en vivienda colectiva y residencial comunitario.

DOCUMENTO INFORMADO
27 JUL. 2004
EL TECNICO INFORMANTE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

2 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).

B/ **Servicios terciarios:**

- Hospedaje
- Comercio. En categoría 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano.
- Oficinas. En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3 en todas las situaciones de planta.
- Salas de reunión. En planta baja y semisótano.
- Restauración. Su situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano 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**

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESION CELEBRADA EL DIA
17 NOV. 2004
SECRETARIA GENERAL
EL FUNCIONARIO HABILITADO
Pozuelo de Alarcón

El Arquitecto

Fdo.: Antonio M. Remiro Adiego