

DOCUMENTO INFORMADO

28 MAYO 2004

EL TECNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

NORMAS URBANÍSTICAS

**ZONA 2. BLOQUE ABIERTO**

Tipo de edificación: - Bloque abierto.

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**8.3.9. Parcela mínima**

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

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a trescientos cincuenta metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a quince metros lineales.
- c) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a quince metros lineales.

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.

**8.3.10. Separación a linderos**

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

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, preceptiva la construcción simultánea

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

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de abril de 2002  
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
LA SECRETARIO GENERAL

APROBADO POR ACUERDO DEL GOBIERNO LOCAL DE FECHA 6-6-02  
6-6-02  
SECRETARIA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE

EL TECNICO INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN



DOCUMENTO INFORMADO  
28 MAYO 2004  
EL TECNICO INFORMANTE  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

NORMAS URBANÍSTICAS

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20 de abril de 2002  
Pozuelo de Alarcón  
LA SECRETARÍA GENERAL

o la constitución formal de obligación de realizar la construcción ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

d) En todo caso la edificación respetará el resto de las 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 tres (3) metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín deportivo descubierto para uso exclusivo de las viviendas resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 m 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.

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.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y TRANSITO  
D. Resolución 184 de 2002 C.M. 6.5.891

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.

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 17 NOV. 2004

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

SECRETARÍA GENERAL EL FUNCIONARIO ENCARGADO Pozuelo de Alarcón

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.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSITO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACION REGIONAL  
21 MAY 2002  
Documento informado FAVORABLEMENTE



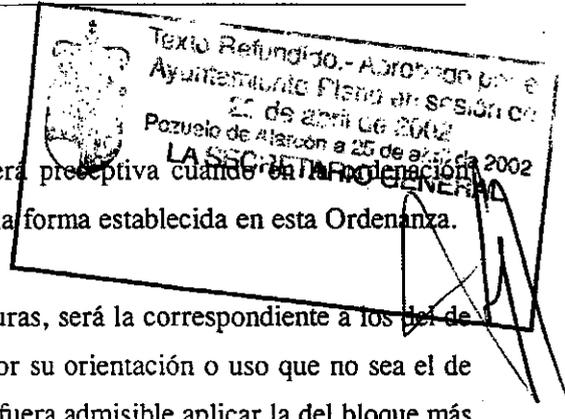
AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN

28 MAYO 2004

EL TECNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando la agrupación 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, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

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



AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL ACUERDO  
DEL AYUNTAMIENTO PLENO ADOPTADO EN  
SESION CELEBRADA EL DIA

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

17 NOV 2004

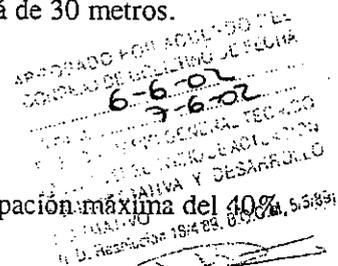
SECRETARÍA GENERAL  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

Pozuelo de Alarcón

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados en el ancho máximo será de 30 metros.

8.3.11. Condiciones de ocupación

La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40%



La edificación bajo rasante (Subterránea) podrá alcanzar hasta un 60% para usos de garaje-aparcamiento e 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 m. 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 a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m<sup>2</sup>, por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

21 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN



28 MAYO 2004

EL TECNICO INFORMANTE

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

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

## 8.3.12. Coeficiente de edificabilidad

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será de 1

## 8.3.13. 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.

## 8.3.14. Condiciones de uso

## 1. Uso predominante

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

## 2. Usos compatibles

Igual que en ordenanza zona 1. (manzana cerrada) y también:

- \* Comercial. En categorías 1) y 2) en situación de planta baja y semi-sótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Salas de reunión. En planta baja y semisótano, si hay otros usos, o en edificio exclusivo.

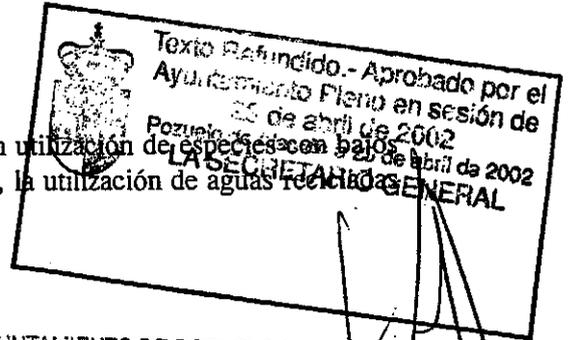
COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

21 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO  
INFORMANTE

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN



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 EN CARGO

Pozuelo de Alarcón

APROBADO POR EL COMITÉ DE PLANIFICACIÓN URBANA DEL P.O. URBANO DE POZUELO DE ALARCÓN  
6-6-02  
7-6-02  
EL P.O. URBANO DE POZUELO DE ALARCÓN  
ESTÁ SUJETO A LA LEY 1/2001 DE  
URBANISMO Y DESARROLLO  
URBANO  
BOE 15/01/2001 (BOE 55.89)

