

AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION : CERRO DE LOS GAMOS	API 3.1-01
-----------------------------------	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000

3.1

1) AMBITO

- El correspondiente al P.P.O. aprobado excluyendo el suelo con uso "Comercial en grandes superficies" ocupado actualmente por Hipercor, que pasa a integrarse en el APR- 3.1-01.

2) PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

- P.P.O. aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 14 de Julio de 1.992 y cumplimentación de condiciones por Orden de 30 de Noviembre de 1.992.

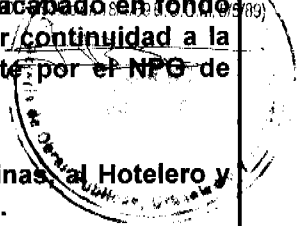
3) DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- Se establece la posible prolongación hacia el Oeste del vial actualmente ~~acabado~~ **acabado en fondo de saco**, que separa las dos manzanas de Terciario-Oficinas, a fin de dar **continuidad a la trama viaria** conectando este trazado con el previsto en zona colindante por el NPG de Madrid.
- Se amplía la gama de usos posibles de la Norma Zonal de Terciario-Oficinas **al Hotelero y de Relación**, para el cual la altura máxima podrá llegar a P.Baja +V (21 m.).

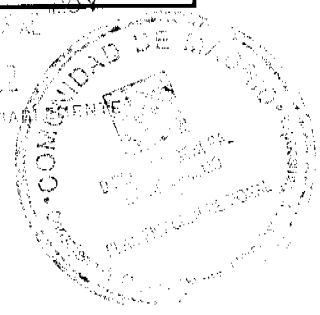
4) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

- El ámbito incluye la zona de equipamiento público situada al Este del Centro Comercial en localización discontinua con la zona al Oeste del mismo.
- En todos los aspectos no específicamente regulados por el planeamiento incorporado serán de aplicación subsidiaria las Normas y Ordenanzas Generales del Presente Plan General.


APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
Madrid, 3-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



21 APR 22
Documento informado FAVORABLE
EL TECNICO INCORPORANTE



D12009/93


 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL



DOCUMENTO INFORME

[Firma manuscrita]

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "CERRO DE LOS GAMOS"

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "CERRO DE LOS GAMOS"
DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, EN LOS TERMINOS
MUNICIPALES DE MADRID Y POZUELO DE ALARCON (MADRID)

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid 2-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

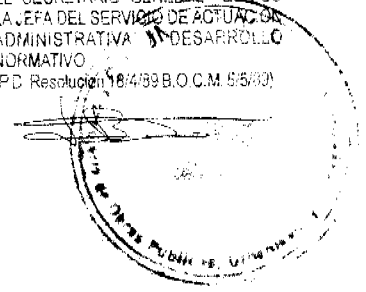
Promotores:

CERRO DE LOS GAMOS, S.A.
LOS CALEROS, S.A.
HIPERCOR, S.A.

Equipo Redactor:

Manuel Guzmán Folgueras y Santos López Colón
Arquitectos y Urbanistas

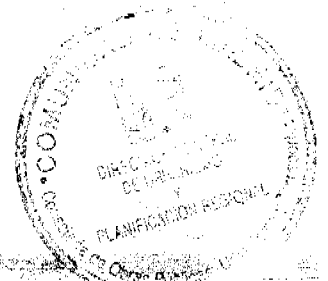
JULIO, 1.991.




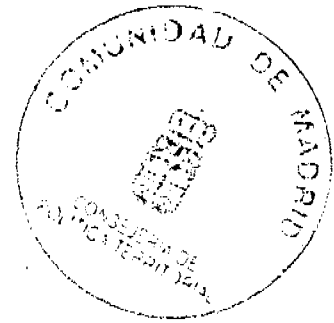
COMUNITAT DE MADRID
 DIRECCIO GENERAL D'URBANISME
 DIRECCIO GENERAL D'URBANISME
 DIRECCIO GENERAL D'URBANISME

Documento Informes FAVORABLEMENTE

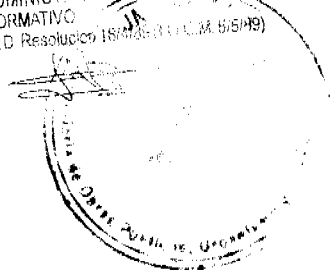
EL TECNICO




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



APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 6-6-02
 Mesa 2-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (PD Resolución 18/03/02 (C.M. 6/049)



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "CERRO DE LOS
 GAMOS" DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, EN LOS TERMI-
 NOS MUNICIPALES DE MADRID Y POZUELO DE ALARCON (MA-
 DRID).

CERRO DE LOS GAMOS

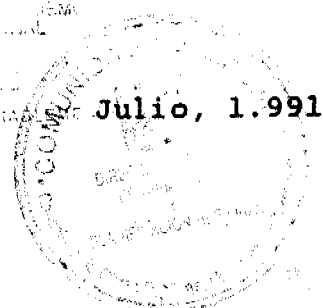
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES


DIRECCION GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISMO
 POZUELO DE ALARCON

Documento de trabajo FAVORABLE

EL TECNICO
 IN CHARGE

1




Texto Refundido. - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL

Aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 14 JUL. 1992 y cumplimentación de condiciones por orden de 30 NOV. 1992
 Madrid.

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANIZATIVO (P.D. Resolución de 18.7.1989, B.O.C.M. 5-5-1.989)



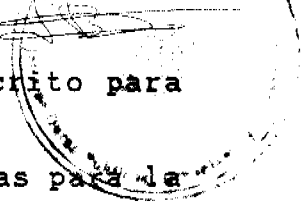
DOCUMENTO
 Madrid, 13 de mayo de 2002
 El Técnico Interventor

DOCUMENTO INFORMADO
 Madrid, 13 de mayo de 2002

INDICE

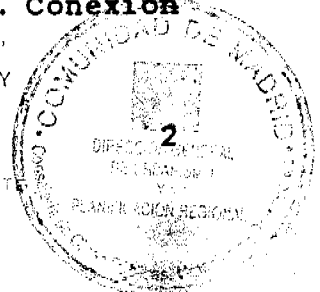
- 1.1. Introducción.
- 1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación.
- 1.3. Información básica operativa.
 - 1.3.1. De tipo físico.
 - 1.3.2. De la accesibilidad al área.
 - 1.3.3. De tipo legal.
 - 1.3.4. El convenio urbanístico suscrito para el desarrollo del sector.
 - 1.3.5. Las estrategias metropolitanas para la zona.
 - 1.3.6. Del planeamiento general que se desarrolla.
- 1.4. Objetivos y criterios de la ordenación.
- 1.5. Análisis ponderado de alternativas: El condicionamiento del planeamiento general que se desarrolla.
- 1.6. Descripción de la Propuesta.
 - 1.6.1. El ámbito del sector. Sistemas Generales Adscritos.
 - 1.6.2. Carácter del sector. Zonificación general.
 - 1.6.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid, 2-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANIZATIVO (P.D. Resolución 13/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)



Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos"

DOCUMENTO INFORMADO DE PLANTEAMIENTO



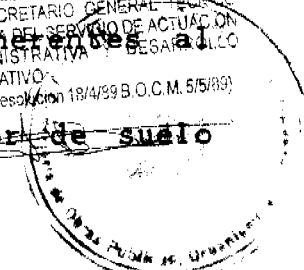


Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL



- 1.6.4. Los usos lucrativos del sector.
- 1.6.5. El sistema de espacios libres del sector.
- 1.6.6. Las reservas para equipamientos públicos.
- 1.6.7. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres.
- 1.6.8. El aprovechamiento lucrativo del sector: Reparto y áreas de cesión.
- 1.6.9. Las infraestructuras al servicio del área.
- 1.7. Adecuación de la propuesta a la legislación y normativa vigentes.
- 1.8. Condiciones específicas para el planeamiento parcial de iniciativa privada.
 - 1.8.1. Las condiciones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.
 - 1.8.2. Las condiciones exigidas por la Ley 4/1.984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística en la Comunidad Autónoma de Madrid.
- 1.9. La Gestión del Plan Parcial.
 - 1.9.1. Sistema de actuación.
 - 1.9.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.
 - 1.9.3. Ambito de Gestión y sector de suelo urbanizable programado.
 - 1.9.4. Polígonos de ejecución.
 - 1.9.5. Desarrollo previsto de gestión.
 - 1.9.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de Etapas.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Macrid. 2-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE SAZARZOLICO
 NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)




ANEXOS A LA MEMORIA.

Anexo Nº 1: Resumen de las características del Plan Parcial.

Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".



SECRETARÍA DE URBANISMO
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 DOCUMENTO INTERNO DE FAVORABLEMENTE
 3


Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL




- Anexo Nº 2: Certificación Registral de Dominio y Cargas.
- Anexo Nº 3: Avaluos Bancarios. Avaluos justificativos de la solvencia para la ejecución de la urbanización.
- Anexo Nº 4: Autorizaciones y certificaciones de los titulares de las infraestructuras a enganchar.
- Anexo Nº 5: Convenio urbanístico "Cerro de los Gamos".
- Anexo Nº 6: Ficha propuesta para el desarrollo del Sector "Cerro de los Gamos".
- Anexo Nº 7: Fotografías del estado actual de los terrenos.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-07
 Madrid, 9-6-07
 EL SECRETARIO GENERAL DE LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 181/89 B.O.C.M. 5/5/89)





 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y URBANISMO
23
Documento informado FAVORABLEMENTE
EL TÉCNICO INFORMANTE


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR "CERRO DE LOS GAMOS" DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO, EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE MADRID Y POZUELO DE ALARCON (MADRID).

CERRO DE LOS GAMOS

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madrid 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

ORDENANZAS REGULADORAS

Julio, 1.991

 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



INDICE

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- Art. 1. Objeto, Naturaleza y Características.
- Art. 2. Ambito de aplicación.
- Art. 3. Vigencia.
- Art. 4. Efectos.
- Art. 5. Modificaciones del P.P.O.
- Art. 6. Contenido documental del P.P.O.
- Art. 7. Normas de interpretación.
- Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Macría 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA EPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO
(P.D. Resolución 16/1999 B.O.C.M. 5/5/99)

2.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

- Art. 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

2.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- Art.10. Calificación del suelo.
- Art.11. Sistemas generales y locales.
- Art.12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.
- Art.13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION.

- Art.14. Condiciones generales para su desarrollo.
- Art.15. Planeamiento y proyectos de desarrollo.
- Art.16. Proyecto de Compensación.
- Art.17. Proyecto de Urbanización.
- Art.18. Estudios de Detalle.
- Art.19. Proyectos de Parcelación.
- Art.20. Proyectos de Edificación.
- Art.21. Condiciones de actuación y ejecución.
- Art.22. Conservación de la urbanización.
- Art.23. Derecho a edificar.
- Art.24. Licencias.
- Art.25. Caducidad y prórroga de las licencias.
- Art.26. Obra menor.

2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

- Art.27. Normativa de aplicación.

Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".

Documento informado FAVORABLEMENTE

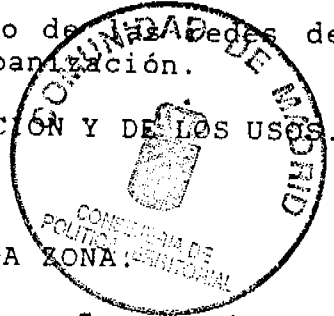
EL TECNICO
URBANISTICO

Refundido - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Ayuntamiento de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL

Art.28. Enlace con los servicios generales.
 Art.29. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.
 Art.30. Condiciones de cálculo de redes de infraestructura y obras de urbanización.

2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.
 Art.31.
 Art.32.

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA:
 Art.33. Generalidades.
 Art.34. Zona 01. Zona Comercial en Grandes Superficies.
 Art.35. Zona 02. Zona Terciario-Oficinas.
 Art.36. Zona 03. Servicios de Interés Público y Social.
 Art.37. Zona 04. Sistema de Espacios Libres Públicos.
 Art.38. Zona 05. Red Viaria.



ANEXO NORMATIVO Nº 1:
 CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

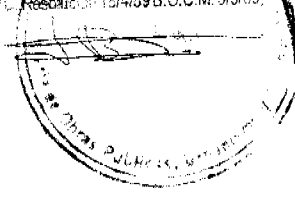
ANEXO NORMATIVO Nº 2:
 DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS PARA LA ZONA 01. COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES.

ANEXO NORMATIVO Nº 3:
 DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR.

ANEXO NORMATIVO Nº 4:
 REPARTO DE LOS SUELOS DE CESION OBLIGATORIA ENTRE LAS ADMINISTRACIONES IMPLICADAS EN LA ACTUACION.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid, 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (PC Resolución 184/89B.O.C.M. 5/5/89)

DOCUMENTO INFORMADO
 13 NOV 2002
 El Técnico Informante

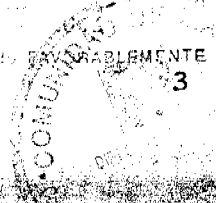



CONSEJO DE POLÍTICA MUNICIPAL
 DISEÑO DE PLANES DE ORDENACIÓN URBANA
 DEPARTAMENTO DE POLÍTICA MUNICIPAL Y URBANISMO

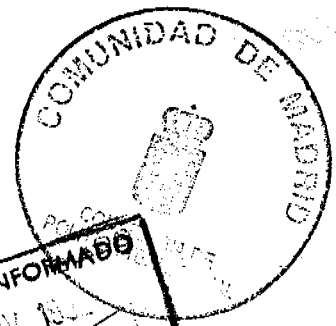
Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".

Documento informado FAVORABLEMENTE 3

EL TÉCNICO INFORMANTE



 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



DOCUMENTO INFORMADO
Fecha: 13 NOV 2002
El Procedimiento Informático

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto, Naturaleza y Características

1. El Objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, es la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector "Cerro de los Gamos" de suelo urbanizable programado, definido en el contexto de los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios de Madrid y Pozuelo de Alarcón a través de la Modificación de los mismos de 1.991³ redactada de oficio por la Comunidad Autónoma de Madrid, estando en el presente vigente y al cual se somete en todos los términos que determina dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. La naturaleza y fundamento del presente plan de ordenación se basa en lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo (Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril) y en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la citada Ley.
3. El presente Plan Parcial tiene las siguientes

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madrid 3-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LAJEER DEL SERVICIO DE ASESORIA ADMINISTRATIVA Y DE DESARROLLO NORMATIVO (P.D. RESOLUCION 1574/99, O.C.M. 5/5/199)

³ Acuerdo de aprobación definitiva del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid de fecha 24 de mayo de 1.991, y publicación en el B.O.C.A.M. de fecha 2 de julio de 1.991.

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón el 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



características:

- A.- Es una ordenación integral del territorio delimitado por el sector urbanizable programado "Cerro de los Gamos", en los términos municipales de Madrid y Pozuelo de Alarcón.
- B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el Documento de Modificación de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Madrid y Pozuelo de Alarcón de 1.991, y su remisión en lo que a régimen general supone a los citados planes vigentes de Madrid y Pozuelo de Alarcón.
- C.- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 56 y 57 de la Ley del Suelo.

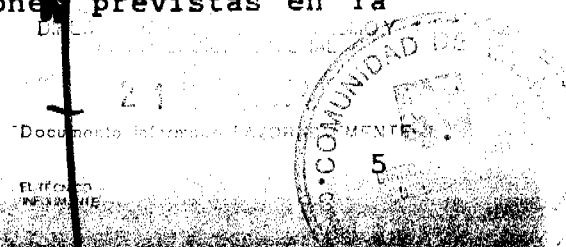
Artículo 2. Ambito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Ordenación es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el sector de suelo urbanizable programado "Cerro de los Gamos", quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente plan.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02 Madrid, 3-6-02 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA LEFA DEL SERVICIO DE ACTIVACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Artículo 3. Vigencia.

- 1. El presente Plan Parcial de Ordenación entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- 2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL



Artículo 4. Efectos.

Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente los desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

A.- Publicidad.- Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.

B.- Obligatoriedad.- El Plan Parcial de Ordenación y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

C.- Ejecutividad.- La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.

Artículo 5. Modificaciones del P.P.O.

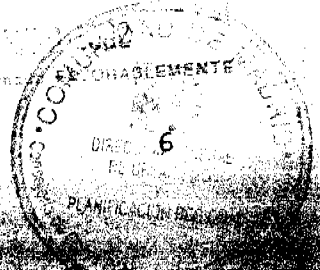
Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con la tramitación prevista en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo, siempre que concurren las siguientes circunstancias:


Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".

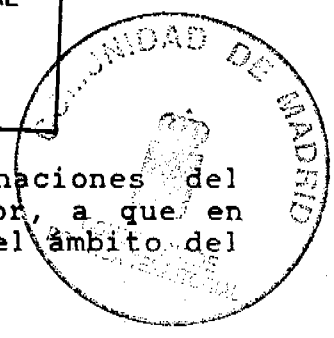
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madrid 3-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.O. Resolución 184/898 O.C.M. 5/5/00)

Documento Informa

El Jefe del



 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



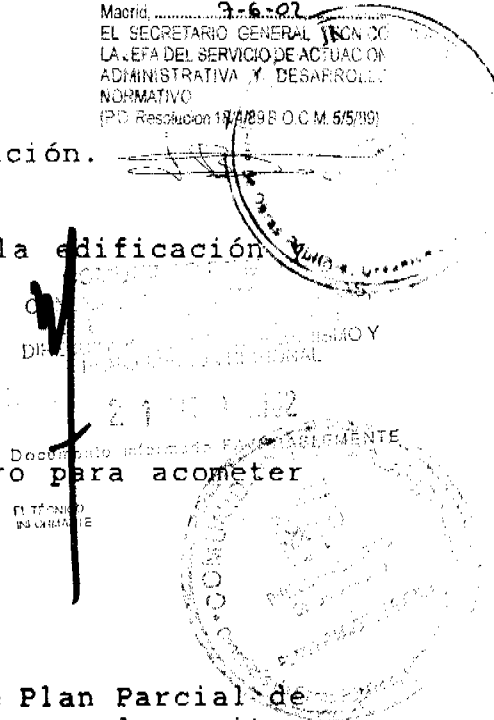
- A.- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el punto 3 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial de Ordenación.

1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento:


- A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- B.- Planos de información.
- C.- Planos de Proyecto u Ordenación.
- D.- Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
- E.- Plan de etapas.
- F.- Estudio Económico-Financiero para acometer la urbanización.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Macrid. 2-6-02
EL SECRETARIO GENERAL (NOMINADO POR LA LEY) DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (PO Resolución 17/1998 O.C.M. 5/5/199)



Artículo 7. Normas de Interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su


 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



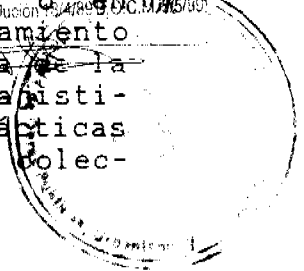
espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Macrid, 2-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 Resolución 4499/02 D.C.M./02

4. Por último, y con carácter general en caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propuestas o relaciones con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

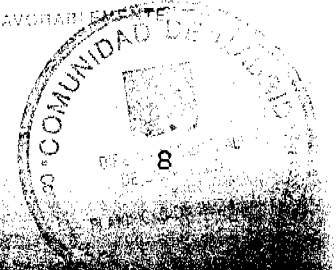



Artículo 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

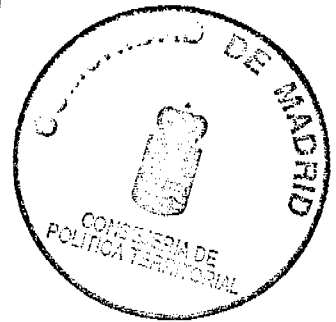
Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial de Ordenación, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL
 21-07-02

Documento informado FAVORABLEMENTE




 Texto refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 15 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



2.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial de Ordenación es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones que los respectivos Planes Generales de Madrid y Pozuelo de Alarcón establecen respectivamente en su parte dispositiva general, siendo a su vez de aplicación para las actuaciones sobre cada una de las fracciones de terrenos municipales respectivas que quedan delimitadas por el sector "Cerro de los Gamos".
2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

6-6-02

Madrid, 2-6-02

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTIVACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 16/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

[Firma]

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS,
 TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y
 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

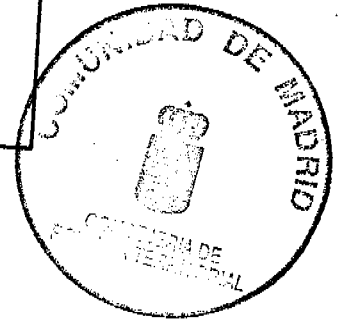
21 JUN 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO RESPONSABLE



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



2.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 10. Calificación del suelo.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas, con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza:

- A.- Comercial en Grandes Superficies.
- B.- Terciario-Oficinas.
- C.- Servicios de Interés Público y Social.
- D.- Sistema de Espacios Libres Públicos.
- E.- Red Viaria.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regimenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación según se detalla en el capítulo 2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA, siguiente.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para el cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a los sistemas locales.

Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".

4

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL

Documentos relacionados: **EXEMPLARMENTE**

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

10

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



Artículo 11. Sistemas generales y locales

- 1. Constituyen sistemas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, comarcal o regional, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio.

El planeamiento general adscribe para su obtención por el sector que se planea tres áreas de sistemas generales. Dos de ellas continuas espacialmente hablando, destinadas a albergar usos relacionados con la infraestructura de comunicaciones ferroviarias por una parte y a equipamientos por otra, que se localizan geográficamente al Noreste del Sector que se planea. El tercer ámbito de sistemas generales adscritos está constituido por un área destinada a la protección de la red viaria (M-40), localizada al Sur del Sector. Dichas áreas se localizan en cualquier caso colindantes con el sector y junto a éste constituyen un único ámbito de gestión diferenciada.

Los espacios que se plantean como áreas de equipamiento y dotaciones dentro del sector, se configuran como sistemas locales al servicio de los usos del mismo.

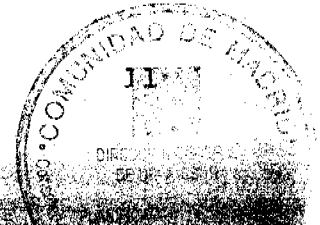
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 13/4/89 B.O.C.M. 5/5/89 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA EFECTUACION DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 13/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

- 2. Constituyen sistemas locales los elementos de ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector.

- 3. Los elementos que componen los sistemas locales son los siguientes:

- C.- Servicios de Interés Público y Social.
D.- Sistema de Espacios Libres Públicos.
E.- Red Viaria.

- 4. Las condiciones de desarrollo de las áreas de Sistemas Generales, de conformidad con las previsiones del Planeamiento General de afección, son las que se especifican en el ANEXO NORMATIVO Nº 3 de esta Normativa que forma parte sustancial del Plan Parcial de Ordenación.



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



Artículo 12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.

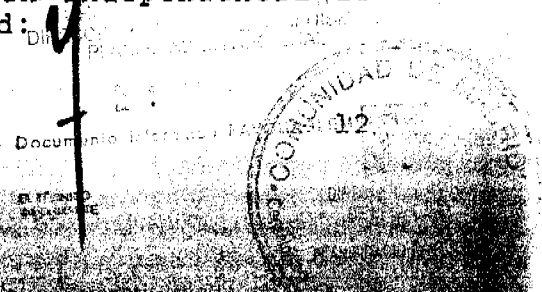
1. Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.
2. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el artículo 60 de la Ley del Suelo.
3. No obstante, en casos excepcionales de situaciones previas con sujeción al plan anterior, el Ayuntamiento respectivo podrá autorizar obras de consolidación siempre estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO ADMINISTRATIVO Y DE CONTROL NORMATIVO
Resolución 51988/02 C.M. 5/5/02

Esta determinación no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en este momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad, de conformidad con lo previsto en el artículo 60.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

1. Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo como el planeamiento de rango superior a que se somete, y así mismo las derivadas del Convenio Urbanístico suscrito entre Propietarios-Promotores y Administraciones, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



De planeamiento y desarrollo:

- Redacción de Plan Parcial de Ordenación.
- Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión:

- Redacción de Bases y Estatutos de actuación de la Junta de Compensación (en su caso).
- Constitución de la Junta de Compensación (en su caso).
- Redacción de Proyecto de Compensación.

De cesión:

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madríd. 1-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA J.E.P.A DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

-Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas de:

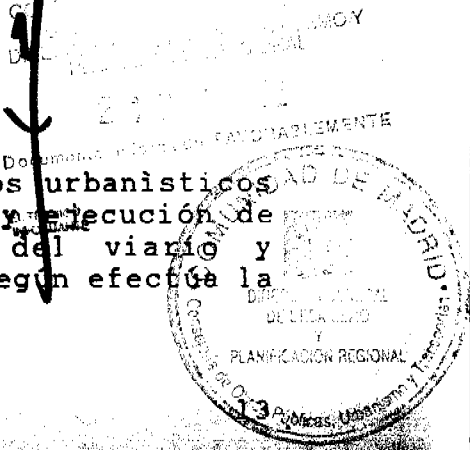
- C.- Servicios de Interés Público y Social.
- D.- Sistema de Espacios Libres Públicos.
- E.- Red Viaria.


-Cesión de los terrenos correspondientes a 35.000 metros cuadrados de edificación terciaria-oficinas, equivalente a la cesión legal del aprovechamiento lucrativo del sector, superficie ésta deducida del Convenio suscrito, localizados en donde determine el Proyecto de Compensación para el polígono de ejecución, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 84.3.b) de la Ley del Suelo.

-Cesión de los suelos integrantes de los sistemas generales adscritos al sector.

De ejecución:

-Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.




 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



-Ejecución, y cesión posterior a la Administración Pública, de una estación de ferrocarril de cercanías y de un aparcamiento disuasorio anejo, de mil (1.000) plazas de capacidad.

- Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan Parcial de Ordenación.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector más los sistemas generales adscritos tienen respecto al aprovechamiento que fija el planeamiento general a que se somete, de conformidad con lo previsto en la ley del suelo y en su desarrollo reglamentario, y de las determinaciones convenidas, se limita a 35.000 metros cuadrados edificables para Terciario-Oficinas y 30.000 metros cuadrados edificables para Comercio en Grandes Superficies del aprovechamiento lucrativo total del sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente plan.

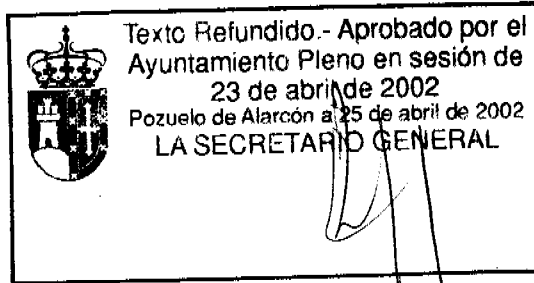
3. Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector o de las áreas de sistemas generales adscritas, se estará a lo que determina la Ley del Suelo desarrollado en el Reglamento de Gestión y a lo previsto por el Convenio suscrito para el desarrollo del sector y el planeamiento general de afección.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: 6-6-02
 Madrid, a 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ASESORIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 13/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)



DOCUMENTO INFORMATIVO
 DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 D. ...





2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION.

Artículo 14. Condiciones generales para su desarrollo.


1. La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan Parcial ~~comprende~~ ^{pondera} a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión ~~para el~~ ^{de} caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación.

Artículo 15. Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2. No obstante esto anterior, y de conformidad con las previsiones del planeamiento general que se desarrolla, será exigible la redacción de los necesarios Estudios de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables, para las zonas que se deducen de la ordenación con aprovechamientos lucrativos para usos terciarios de oficinas, bien redactado para su totalidad o bien para ámbitos territoriales menores dentro de los suelos así


 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



calificados.

3. No será exigible la redacción de Estudio de Detalle para la zona de Comercio en Grandes Superficies, aportándose como documento normativo del presente Plan Parcial de Ordenación los documentos justificativos de los volúmenes que se van a edificar, recogiendo estas condiciones en el siguiente ANEXO NORMATIVO Nº 2.

4. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono de ejecución, los siguientes:
 - A.- Proyecto de Compensación.
 - B.- Proyecto de Urbanización.
 - C.- Estudios de Detalle.
 - D.- Proyecto de Parcelación (en su caso).
 - E.- Proyectos de Edificación.

4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y PLANEAMIENTO REGIONAL
 21 DE ABRIL DE 2002
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 EL SEÑOR SECRETARIO GENERAL

Artículo 16. A) Proyecto de Compensación

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid, 26-07-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

Contenido: Contendrá las determinaciones en el artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/1.000.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación o por el Propietario-Promotor único en su caso, y tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón el 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



Artículo 17. B) Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en el artículo 15 de la Ley del suelo y 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan Parcial de ordenación, y las determinaciones de rango general que en su caso determinen, para cada término municipal, los correspondientes Planes Generales de Ordenación.

Además contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

- Copia de los documentos del presente Plan Parcial que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al plan.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Macridó 3-5-02
EL SECRETARIO GENERAL NEG. DE ACTUACION URBANÍSTICA Y DESARROLLO URBANO
NORMATIVO S.O.C.M. 515/02

- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este plan, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.

- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques:

- a) de información.
- b) de proyecto.

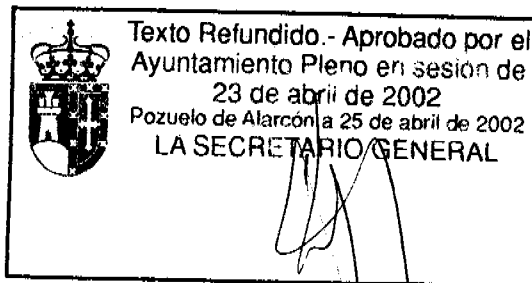
21/07/02
Documento Informático FAVORABLE
El secretario



- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descomposiciones.

- Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

- Cronograma de tiempos y costos, especificando



plazos para la ejecución de servicios mínimos (art. 42 del R. G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial de Ordenación.

Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o en su caso por el Propietario-Promotor único, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 18. C) Estudios de Detalle.

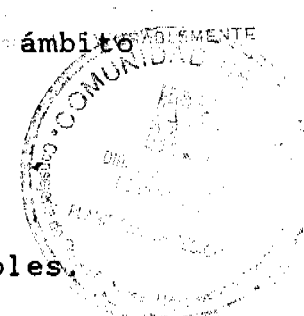
Contenido: Los estudios de detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción, contendrán las determinaciones previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:


- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan Parcial para el ámbito en cuestión.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madríd 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA LEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
IPD Resolución 184698.O.C.M. 6/5002

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

EL TÉCNICO
INSCRITO ANTE



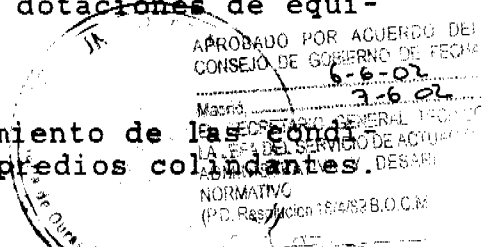
 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de las vías alteradas (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previstos por el Plan Parcial.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.

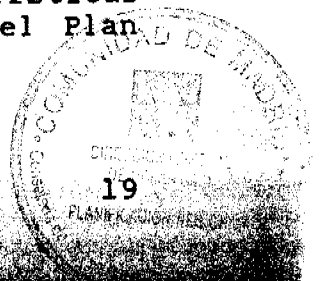



- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificables (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan Parcial.

Documentación técnica FAVORABLEMENTE



 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍO GENERAL



- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o el visible desde éstos, incluyendo el tratamiento de cerramientos y vallas, accesibles desde la vía pública.

Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante la Administración urbanística competente, el cual acordará la aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2. de la Ley del suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Formulación: La competencia para su formulación queda regulada por las determinaciones del artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 19. D) Proyectos de Parcelación.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madrid 2-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO
D. D. Residencia de Madrid, C.M. 6564

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Compensación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado.

Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

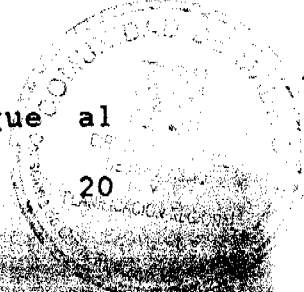
Contenido básico:

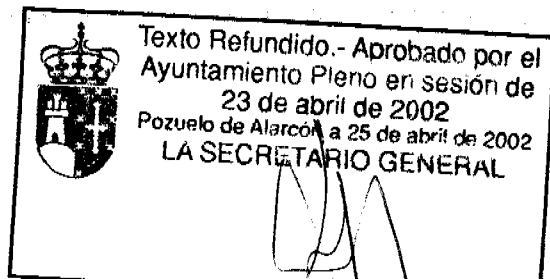
Sin perjuicio de las determinaciones que al

Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Ganos".

Documento tramitado FAVORABLEMENTE

El Secretario



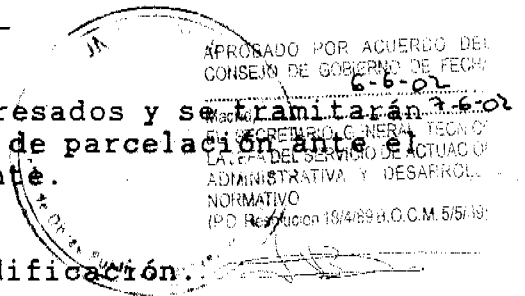


respecto puedan establecer ~~las normas generales~~ de los respectivos Planes Generales de ~~afu~~fección al territorio que se ordena, su contenido básico será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación a sector sobre cartografía del Plan Parcial.
- Planos de segregación o parcelación a escala adecuada.
- Se acompañarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación:

Se formularán por los interesados y se tramitarán ~~ante el~~ como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento correspondiente.




Artículo 20. E) Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial de Ordenación y las derivadas del planeamiento general de aplicación para cada municipio.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte


 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 23 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados que formen parte de como elementos comunes de dos o más parcelas, con el Proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

Artículo 21. Condiciones de actuación y ejecución.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. Ambito de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

No obstante se podrán delimitar subpolígonos a efectos de determinación de fases en la ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas.

3. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizarán por el sistema de COMPENSACION sobre cada polígono de ejecución, sin perjuicio de que se defina un solo polígono sobre la totalidad del ámbito del sector.

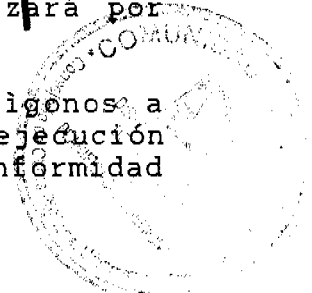
El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen los siguientes supuestos:

APROBADO POR ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 50/89)

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TITULO DE PRESUPUESTE



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



A.- Compensación en polígonos de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario físico o jurídico de los terrenos del polígono o cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de los condueños, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan, así como las parcelas edificables. Se señalará asimismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria (legal y/o convenida) a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B.- Compensación en polígonos de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del polígono.

Si los propietarios no llevasen a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses, agotado el cual, podrá proceder el cambio del sistema de compensación por otro, siguiendo los trami-

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL



tes previstos en el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y asimismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido a cargo del propietario único del sector en su caso, de la Junta de Compensación.
5. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el presente Plan Parcial de Ordenación.
- No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.
6. El Ayuntamiento o Administración actuante, podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta, El propietario único de un polígono de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares resultantes de la ordenación que quedan para los Promotores y de las demás obligaciones resultantes.



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL



Artículo 22. Conservación de la urbanización.
 La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por los correspondientes Ayuntamientos correrá a cargo de los particulares Promotores.

Los titulares de derechos y futuros adquirentes de bienes inmuebles en el sector que resulten de las sucesivas enajenaciones están obligados a constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora que tenga por objeto la reparación y adecuada conservación de las instalaciones y obras de urbanización del sector, con obligación de ello por el plazo necesario para que esté ejecutada la totalidad de la edificación correspondiente al aprovechamiento lucrativo, momento en el cual los correspondientes Ayuntamientos podrán recabar para sí esta obligación de conservar, previa solicitud de la Entidad, o bien acordarán la ampliación del plazo por el periodo que consideren oportuno. Los Propietarios-Promotores en los títulos de enajenación de la totalidad o parte de los lotes que se les adjudiquen harán constar expresamente esta circunstancia.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 2-6-02
 2-6-02
 Madrid
 SECRETARIO GENERAL DE LA EPA DEL SERVICIO DE ACTOS Y OBRAS ADMINISTRATIVAS Y DESARROLLO
 P.D. Resolución 18/2002 C.M. 5/02

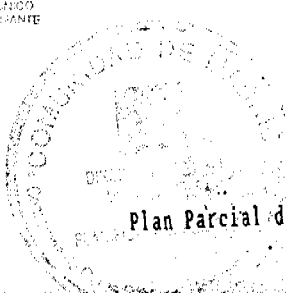
Artículo 23. Derecho a edificar.
 1. Sóloamente podrá ejercerse la facultad de edificar en los terrenos aptos por el Plan Parcial de Ordenación de Suelo adquirido la condición de solar de condonación con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Suelo y 42 del Reglamento de Gestión.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación si fuese exigible, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42 y su remisión al 41, ambos del Reglamento de Gestión, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.


B.- Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considere previsible, que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de

DOCUMENTO INFORMADO
 FAVORABLEMENTE
 TÉCNICO INFORMANTE



Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Ganos".

DOCUMENTO INFORMADO
 Madrid, 13 NOV. 1992
 TÉCNICO INFORMANTE

 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



terminación de la edificación.

C.- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de la etapa que corresponda y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

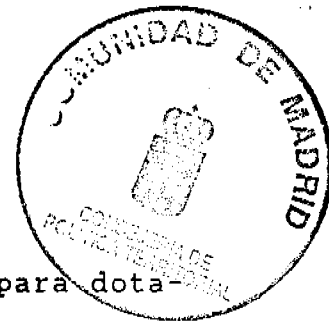
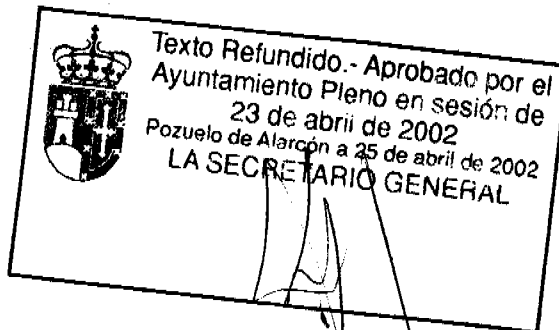
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLO

3. No se permitirá la ocupación y uso de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización correspondiente a la infraestructura básica que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

4. A estos efectos, se considerará como infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación sobre todo el viario comprendido en el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de las etapas o fases de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galerías de servicios.
- j) Obras civiles de los parques y jardines públicos.





k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Artículo 24. Licencias.

1. Los órganos competentes para el otorgamiento de licencias urbanísticas, de conformidad con la legislación vigente, serán los Ayuntamientos sobre el ámbito correspondiente al territorio municipal de cada uno de ellos dentro del ámbito del sector considerado, Sector "Cerro de los Gamos".
2. Están sujetos a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones concurrentes que precedan a los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 16 de la Ley 4/1.984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.
3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa del Plan Parcial.
4. El régimen general será el previsto en los artículos 178 a 180 de la Ley del Suelo, en los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística en la Comunidad Autónoma de Madrid, y por lo que se refiere a la Administración local, lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
5. La documentación y tramitación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa, y las disposiciones generales de aplicación de los correspondientes Planes Generales de Ordenación Urbana para cada término municipal considerado.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02

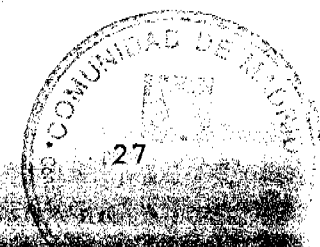
Madrid 3-6-02

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE LA LEY DEL SERVICIO DE COMUNICACION DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Normativo

Resolución de 2002/06/000000

Documento suscrito en el momento



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL



Artículo 25. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. En aplicación de las determinaciones del artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo.
2. También caducarán, previa adopción de las medidas procedentes, las licencias cuando se interrumpen las obras o actividad amparada por más de tres meses.


El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

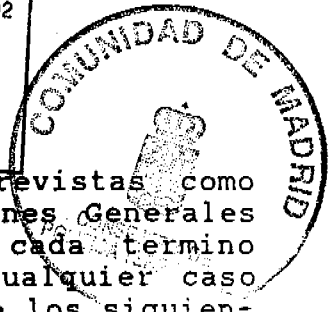
3. Por causa plenamente justificada, a instancia del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichas licencias por una sola vez y por igual período de tiempo según se dispone en el artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

4. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 26. Obra menor.

A los efectos del presente Plan Parcial de Ordenación, y sin perjuicio de lo que al respecto regulan con carácter general los Planes Generales de los municipios afectados, tendrán la conside-

 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL

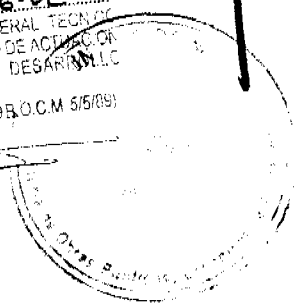



ración de obra menor aquellas previstas como tales en los correspondientes Planes Generales municipales de afección y para cada término municipal correspondiente, y en cualquier caso las que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en la Normativa, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en que se ubique.
- Que la obra, sea del tipo que sea, no afecte ni comprometa a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea la obra a realizar.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
3-6-02
Madrid, EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTIVACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 13/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

Documentación Informada: 2117
El técnico responsable




 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón la 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL



2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 27. Normativa de aplicación.

1. De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual el presente Plan Parcial se somete, documento de Modificación Puntual de los Planes Generales de Ordenación Urbana de Madrid y Pozuelo de Alarcón en el Ambito de "Cerro de los Gamos", se constituye como normativa de urbanización para el ámbito la prevista con carácter general en los correspondientes Planes Generales de Madrid y Pozuelo de Alarcón.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA: 6-6-02
 Madrid, a 3-6-02
 EL CONSEJO GENERAL DE TÉCNICOS DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO
 (P.º Resolución 184/026 C.M. 5/5/02)

2. Por tanto para el ámbito territorial correspondiente al municipio de Madrid se establece las determinaciones del Pliego General de condiciones para la Redacción y Tramitación de Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales a que hace referencia los artículos 2.4.4., 6.2.23. y 6.2.32. de las Normas Urbanísticas integrantes del P.G.O.U. de Madrid.

3. En el ámbito territorial correspondiente al término municipal de Pozuelo de Alarcón se estará a las determinaciones previstas en la Norma 2.2.-NORMAS DE URBANIZACION-, de la Normativa Urbanística integrante del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón.

4. No obstante, habida cuenta que deberá redactarse un único Proyecto de Urbanización en desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación, deberán compaginarse las condiciones de urbanización, cuando menos en las áreas limítrofes entre los dos términos, quedando perfectamente definido el límite entre ambos en los correspondientes planos

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



de Ordenación.

Artículo 28. Enlace con los servicios generales

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, bien sea esta Madrid o Pozuelo de Alarcón, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 29. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

6-6-02


Las obras de urbanización y servicios que tendrán que prever para la correspondencia y servicio del sector serán los siguientes:

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICO
DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/467 B.O.C.M. 5/5/99)

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones.
- h) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.
- i) Red de semáforos, señalizaciones y marcas viarias.

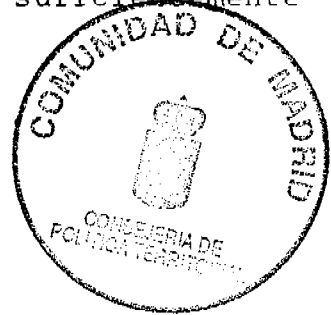
Artículo 30. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

En el ANEXO NORMATIVO Nº 1, de CONDICIONES TÉCNICAS MINIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN,


Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL

que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras.

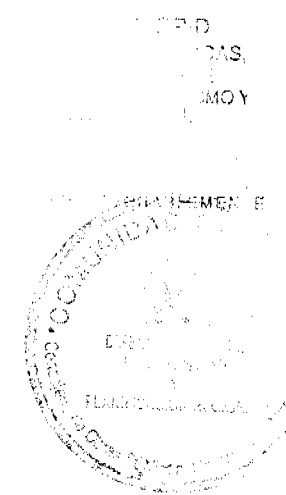
No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas.




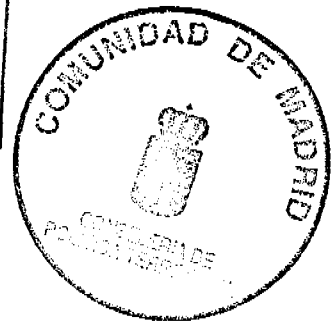
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-5-02
 Madrid, 3-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.O. Resolución 18/4598 B.O.C.M. 3/5/99)



[Illegible text]
 [Illegible text]
 [Illegible text]




 Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL



2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.

Artículo 31.

En coordinación con lo establecido en el planeamiento general al cual el presente Plan Parcial de Ordenación se somete y es desarrollo, se adoptan para el presente como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de los correspondientes Planes Generales de Ordenación Urbana en los términos municipales de afección, para todas aquellas determinaciones no reguladas en esta Normativa Urbanística del presente Plan Parcial de Ordenación, de conformidad, por lo que se refiere al término municipal de Madrid, al artículo 6.2.21., 6.2.29. y 6.2.30. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Madrid, y con el capítulo 2º de las correspondientes al P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón.


APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-9-02
 Madrid 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 19/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

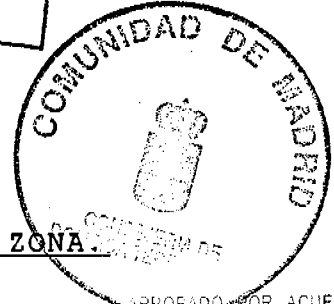
Artículo 32.

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

DILIGENCIADO
 Documento firmado digitalmente
 EL TRÁMIGO INCORPORADO

33

 Texto Refundido - Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón el 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.


Artículo 33. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona de desarrollo lladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define cinco Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el Plan Parcial de Ordenación, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

- Zona 01. Comercial en Grandes Superficies.
- Zona 02. Terciario-Oficinas.
- Zona 03. Servicios de Interés Público y Social.
- Zona 04. Sistema de Espacios Libres Públicos.
- Zona 05. Red Viaria.

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento general al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las mismas que dicho planeamiento


Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARIO GENERAL



determina como de aplicación específica

4. Plantas bajo rasante.

Se permitirán con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a menos de un metro con veinticinco centímetros (1,25 m.) de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere, salvo que expresamente se determine de otra forma en los artículos siguientes.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Macrid. 3-6-02
 EL SUPERINTENDENTE GENERAL DE LA LEF DEL SERVICIO DE ADMINISTRACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.O. Resolución 10/499B O.C.M. 5/5/99)

Artículo 34. ZONA 01.COMERCIAL EN GRANDES SUPERFICIES

1. Definición.

Es la zona destinada dentro del sector que se considera, a acoger y desarrollar el conjunto de actividades relacionadas con el comercio en grandes superficies, sus usos asociados, complementarios, de servicios e instalaciones, así como el área de aparcamiento necesaria.

2. Ambito de aplicación.

Es el delimitado en los correspondientes Planos de Ordenación.

3. Tipologías edificatorias.

Se trata de una ordenación con volumetría específica que amparará edificios singulares, con una disposición de edificación aislada en la parcela dentro del área de movimiento que definen los retranqueos a alineaciones y linderos, y un diseño basado en las restantes condiciones de esta zona de ordenación.



Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones oficiales de la zona que se trata son las definidas gráficamente en el Plano correspondiente de Ordenación de este Plan Parcial.

No se fijan alineaciones vinculantes a la edificación, y su área de movimiento dentro de la zona delimitada quedará definida por los retranqueos mínimos a linderos que se establecen más adelante.

Por la propia naturaleza de la edificación, y por su propia explotación que se desarrolla básicamente sobre un mismo plano horizontal, se establece como rasante de planta baja, y por tanto de referencia de la edificación, la que produzca un movimiento de tierras mínimo y equilibrado en desmonte y aterraplenado dentro de la parcela en cuestión, y en coordinación en cualquier caso con las rasantes del viario previstas por el Plan Parcial.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02

En el ANEXO NORMATIVO Nº 2 que forma parte sustancial de estas Ordenanzas, en relación con el citado en el párrafo anterior, se recoge el desarrollo volumétrico vinculante que contempla tanto las condiciones de la edificación como las rasantes definitivas en todos y cada uno de los puntos de la zona que se considera, comercial en grandes superficies. No se entenderán como modificaciones de las condiciones de la volumetría vinculante expresada en el mencionado ANEXO NORMATIVO Nº 2 las alteraciones de cada una de las condiciones en más o menos el diez por ciento (10%) de los valores expresados en longitudes o mediciones realizadas sobre la cartografía empleada, y en más o menos cien centímetros (100 cm.) en las cotas altimétricas, respetando en cualquier caso los valores máximos de edificabilidad y alturas previstos en los párrafos siguientes, para no comprometer soluciones arquitectónicas en desarrollo del Proyecto de Ejecución de la instalación.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA OFICINA DE SERVICIOS DE ASESORIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (O.C.M. 5/5/89)

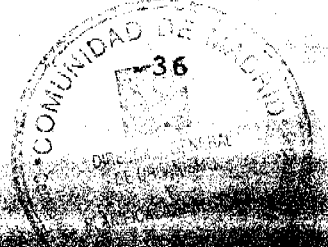
A efectos del cómputo de alturas, etc., se determina como rasante oficial de la edificación la determinada para la planta baja, deducida de los criterios expuestos en párrafos anteriores.


No obstante esto anterior, la edificación se someterá a las limitaciones de todo orden que se señalan en la presente ordenanza, volumen edificable, ocupación, retranqueos, etc.

5. Retranqueos.

Se fija un retranqueo mínimo de diez (10) metros a cualquier lindero o alineación oficial.

Plan Parcial de Ordenación "Cerro de los Gamos".



**Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002**
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL



En cualquier caso la edificación se dispondrá de forma que se cumplan todos aquellos condicionantes que determina la legislación vigente referente al acceso de vehículos de extinción de incendios, ambulancias, etc..., debiendo garantizarse la aproximación del vehículo a tres (3) metros de cualquier paramento exterior de las edificaciones.

6. Parcela mínima.

No se permiten segregaciones ni parcelaciones urbanísticas sobre las áreas que se determinan bajo la presente zona de ordenación, considerándose a estos efectos la zona prevista en los correspondientes Planos de Ordenación como parcela mínima.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE POZUELO DE ALARCÓN a 25 de abril de 2002
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.C. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/02)

7. Índice de ocupación máxima.

Para la edificación sobre rasante será el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de parcela neta.

La edificación bajo rasante podrá ocupar un máximo del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie neta total de la parcela.

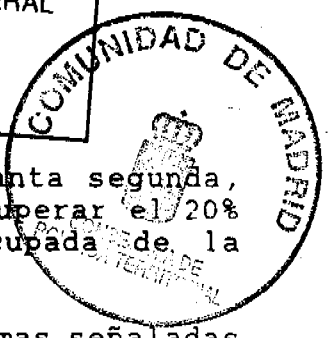
8. Alturas.

La altura máxima permitida será de tres (3) plantas (baja más dos), con un máximo de 16 metros a la línea de cornisa, que habrá de entenderse como la línea o plano inferior de la estructura de cubierta.

No obstante esto anterior, la relación entre plantas y ocupación será la que a continuación se expone:

- a) La planta baja no podrá ocupar más del 45% de la superficie neta de la parcela considerada. Esta planta, en las zonas en que no soporte edificación de otras plantas superiores, tendrá una altura máxima a la línea de cornisa de cinco metros con cincuenta centímetros (5,50 m.), y de once metros (11,00 m.) como máximo a la línea de coronación.
- b) La superficie de la planta primera, en relación con la baja, no deberá superar el 60% en extensión de la superficie ocupada de la citada planta

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL



baja sobre la que se sitúa.

- c) Por último, la superficie de la planta segunda, en relación con la baja, no deberá superar el 20% en extensión de la superficie ocupada de la citada planta baja.

Se podrán superar estas alturas máximas señaladas con elementos singulares que resulten imprescindibles para el funcionamiento de la edificación, que podrán ocultarse mediante pantallas edificadas que constituyan la coronación del edificio.

Si por encima de esta línea de coronación citada en el párrafo anterior se proyecta la incorporación, como recurso arquitectónico o compositivo de algún elemento puntual, tal como lucernario, claraboyas, rótulos, cartel o anagrama, u otros similares, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

No regirán limitaciones para el máximo de altura libre de pisos dentro de la instalación, estableciéndose un mínimo de 3 metros a estos efectos para cualquiera de las plantas, y no fijándose máximo entendiéndose esta limitación dentro del marco de las limitaciones expuestas para la altura total del edificio, quedando prohibida, en cualquier caso, la creación de entreplantas.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02 Madrid, 2-6-02 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA LEPA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

9. Edificabilidad.

Con las limitaciones derivadas de la edificabilidad y número máximo de plantas permitidas citado anteriormente, la edificabilidad permitida para la zona que se considera, en posición sobre rasante, es de treinta mil metros cuadrados edificables (30.000 m2.).

En posición bajo rasante el máximo de edificabilidad se fija en el producto del número de plantas previstas en el anterior artículo 33.4. de estas Ordenanzas Reguladoras, por la superficie del área de movimiento de la edificación en posición bajo rasante definida por la línea de retranqueos de la edificación a las alineaciones oficiales.

La citada edificabilidad máxima sobre rasante, de 30.000 m2. edificables, incluirá la superficie destinada tanto al uso característico, el comercial, como a los compatibles.

