
 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

**AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO**

DENOMINACION : CAMINO DEL MONTE	API 3.3-02
---------------------------------	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000

3-3

- 1) **AMBITO**
  - El correspondiente al planeamiento que se incorpora.
- 2) **PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA**
  - PERI " Camino del Monte" aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el 19- noviembre - 1.997.
- 3) **DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**
  - Se mantiene la ordenación aprobada.
- 4) **OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**
  - 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 6-5-02  
 Madrid, 3-6-02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 1874/89 B.O.C.M. 5/5/89)

GOBIERNO DE MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 21 MARZO 2002  
 Documento tramitado FAVORABLEMENTE



# PLAN ESPECIAL "CAMINO DEL MONTE"

POZUELO DE ALARCON

EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESION CELEBRADA EL DIA 19 NOV 1997

Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 97.  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

MEMORIA  
ORDENANZAS REGULADORAS  
PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6.6.97  
Macis, 3.6.97  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89 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

PROMOTOR  
PARQUES INDUSTRIALES GRAN EUROPA, S.A.

ARQUITECTOS  
ALBERTO MARTIN CABALLERO  
CARLOS MIGUEL GARCIA ESCRIBANO

MAYO - 1995



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESION CELEBRADA EL 19 NOV 1997

Pozuelo de Alarcón, 12 DICIEMBRE de 97

EL FUNCIONARIO ENCARGADO

**A.11. RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS.**

En este punto se indican a modo de resumen los principales parámetros urbanísticos de la Ordenación proyectada resultado de todos los condicionantes expresados en esta mañana y en función de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes, del P.G.O.U.

Superficie total del P.E. "Camino del Monte"	16.467 m2.
Superficie de la U.A.1	13.171 m2.
Superficie de la UA.2	3.196 m2.

Dado que la U.A.2. como se ha indicado ya está consolidada con un tipo de edificación unifamiliar aislada análoga a la del resto proyectado no se requiere mayor profusión de datos urbanísticos, por lo que los que se ofrecen son los de la U.A.1. que es la que requiere desarrollo.

**DATOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1:**

**\* Uso Residencial titularidad privada:**

Superficie de parcela neta de uso residencial	7.045 m2.
Aprovechamiento máximo de uso residencial 0,6 m2/m2	4.227 m2.
Número de viviendas	13
Parcela mínima	500 m2
Ocupación s/parcela mínima	25%
Altura	7 m.(2 plantas)
Fachada mínima parcela	12 m.

**\*Uso y dominio público:**

Superficie zonas verdes	3.676 m2.
Sistema viario local	
-Viabilidad rodada	1.927 m2.
-Recorridos peatonales (aceras)	623 m2.

**TOTAL TITULARIDAD PUBLICA** 6.226 m2

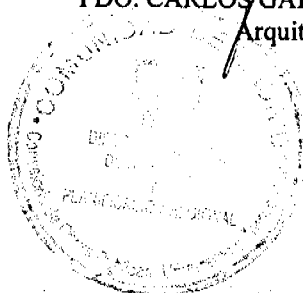
*[Signature]*  
FDO. P.I. GRAN EUROPA, S.A.

*[Signature]*  
FDO. ALBERTO MARTIN CABALLERO  
Arquitecto

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

*[Signature]*

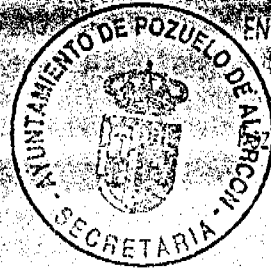
FDO. CARLOS GARCIA ESCRIBANO  
Arquitecto



APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Maorid. 2-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
DIPUTACION DE MADRID  
DIPUTACION DE MADRID  
DIPUTACION DE MADRID  
DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE

PROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 NOV 1997




Pozuelo de Alarcón, 12 de Octubre de 97.  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

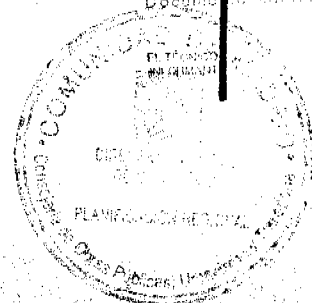
*[Handwritten signature]*

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Macrid, 7-6-02  
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)

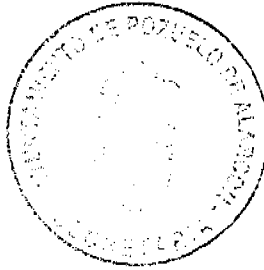
*[Handwritten signature]*

  
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

*[Handwritten signature]*



# ORDENANZAS REGULADORAS



AFROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESION CELEBRADA EL 01 1.9 NOV 1997...

Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 1997.  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

*[Handwritten signature]*

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

**B. ORDENANZAS REGULADORAS.**

**B.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA.**

**B.1.a. OBJETO DE LAS ORDENANZAS Y AMBITO DE LA APLICACION.**

Las Ordenanzas reguladoras del presente Plan Especial tiene por objeto la aplicación pormenorizada a los terrenos adscritos al mismo de la Normativa correspondiente del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

En las presentes Ordenanzas se define todo cuanto afecta a los terrenos incluidos en su ámbito de aplicación en orden a su uso, edificación y destino, tanto de la construcción como de los elementos de urbanización que figuran en la Ordenación que plantea el presente Plan Especial.

El conjunto de las disposiciones de estas Ordenanzas deberá aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras de urbanización que se realicen en el interior de Area ordenada por el Plan Especial "Camino de Monte" y a los usos y aprovechamiento urbanísticos de las edificaciones que posteriormente se ubiquen en él.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Maciá, 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO  
(P.L. Resolución 18/4/02 B.O.C.M. 5/5/02)

**B.1.b. VALOR NORMATIVO Y JERARQUIZACION DE LOS DIFERENTES COMPONENTES.**

Se consideran incluidos en las presentes Ordenanzas, además de las disposiciones concretas recogidas en el documento específico, todo el resto de Documentos escritos y Planos del Proyecto a excepción de la documentación gráfica y escrita que conforma la Información Urbanística, la cual no podrá adoptarse para, en base a ella, justificar actuaciones contrarias a las especificadas en la ordenación.



SECRETARIA DE INFORMACION URBANISTICA,  
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL  
21 MAYO 2002  
Documento informado FAVORABLEMENTE  
EL TECNICO USUARIO

En caso de contradicción entre Planos de Proyecto y Documentación escrita serán válidas y de aplicación las determinaciones que surjan del siguiente orden de jerarquización, expresado en sentido decreciente de autoridad:

- Ordenanzas Regulatoras.
- Cuadros de características y superficies.
- Memoria.
- Planos de Proyecto.



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

Las demás disposiciones urbanísticas de (P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón) se mantienen vigentes y serán de aplicación como Normativa de Rango Superior sobre las presentes Ordenanzas.

Todos los Reglamentos en vigor, referentes a materia de Urbanismo, Construcción e Instalaciones, así como los que aparezcan en el futuro publicados por las Administraciones correspondientes son de cumplimiento obligatorio.

**B.1.c. ENTRADA EN VIGOR.**

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y su vigencia durará hasta la revisión del presente Plan Especial o la redacción de otro Planeamiento que lo abarque.

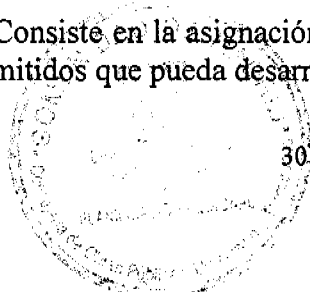
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
Macrid, 7.6.02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)

**B.1.d. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

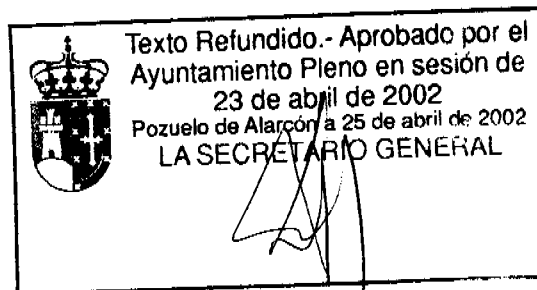
En toda la documentación, tanto gráfica como escrita del Plan Especial que nos ocupa, se respeta la terminología utilizada en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Con carácter general y cuantas veces se empleen en estas ordenanzas los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado siguiente:

-CALIFICACIÓN: Consiste en la asignación a cada área de su régimen urbanístico y abanico de usos permitidos que pueda desarrollar.



Documento informado FAVORABLEMENTE



- **ÁREA:** Se define como tal la superficie de suelo que quedará afectada a través de la ejecución del Plan a dominio publico o propiedad privada, y destinada al uso que se especifique.

- **PARCELA EDIFICABLE CON USOS DE VIVIENDA:** Cada una de las subdivisiones del terreno original que quedan vinculadas al suelo de titularidad privada y actividad de residencia en vivienda como consecuencia del Planeamiento de la ordenación, y sobre los cuales podrán desarrollarse el aprovechamiento lucrativo concerniente a la edificación de viviendas.

- Este Área delimitada tiene el carácter de "contenedor" dentro del cual debe desarrollarse la edificación.

- **ESPACIO AJARDINADO DE USO PÚBLICO:** Lo constituye la parcela situada al Norte denominada en la memoria "Zona Verde".

## B.2. CALIFICACIONES Y RÉGIMENES URBANÍSTICOS.

### B.2.a. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Queda dividido en dos clases, según el régimen de titularidad que para el conjunto de terrenos del ámbito prevé el Plan Especial: Suelos afectos al uso y dominio público y terrenos donde se desarrollará el aprovechamiento lucrativo sobre parcelas de titularidad privada.

La asignación de usos que se desarrollará en cada una de las dos clases de suelo con titularidad diferentes son los siguientes:

#### B.2.a.1. SUELOS AFECTOS AL USO Y DOMINIO PÚBLICO.

- Sistema Local Viario: Abarca las calzadas de tránsito rodado, y los recorridos peatonales sobre acera.


- Sistema de Espacios Libres de Dominio Público: Consiste en la reserva de espacios destinados al solaz y recreo y que se concreta en la Zona Verde prevista.


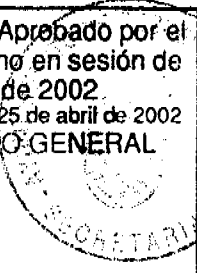
- Suelo de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector, con arreglo a lo fijado por la Legislación Urbanística.

SECRETARÍA GENERAL DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Macró: 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/189 B.O.C.M. 5/5/01)

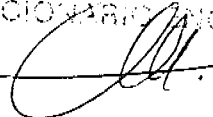


Documente informada FAVORABLEMENTE  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE


 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

Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 97.  
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



**B.2.a.2. SUELOS AFECTOS A LA TITULARIDAD PRIVADA.**

Parcelas Edificables de Uso de Vivienda: Son aquellas áreas del Sector, perfectamente delimitadas en los planos de Ordenación, que se destinan a contener las edificaciones dónde se desarrolla íntegramente el uso de vivienda.

**B.2.b. PROYECTO DE URBANIZACION.**

El Proyecto de Urbanización constituirá el documento técnico de carácter constructivo necesario para el desarrollo y materialización de los elementos de urbanización del Plan Especial. Se excluyen las obras privadas de urbanización a realizar por los particulares en el interior de sus solares. Se redactará, tramitará y aprobará un único Proyecto de Urbanización, el cual seguirá las determinaciones contenidas en este Documento a fin de conseguir un tratamiento conjunto con resultados homogéneos.

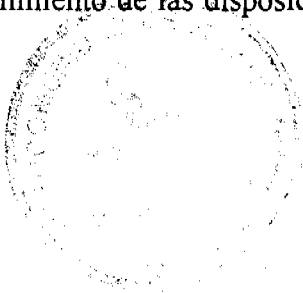
Sin embargo será permisible la propuesta de modificaciones encaminadas a reajustar las calidades de materiales y cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la urbanización, reflejados en los correspondientes planos de Proyecto dedicados a instalaciones. En la medida de lo posible y salvo justificación en contra, permanecerán en vigor los esquemas de instalaciones representados en los mencionados Planos de Proyecto.

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  
 (P.D. Resolución 184/59 B.O.C.M. 5/5/89)

**B.2.c. CONCESION DE LICENCIAS DE OBRA.**

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Todo el Proyecto de construcción de edificación nueva o de reforma sustancial que se presente con objeto de solicitar la correspondiente Licencia de Obra dentro del Area que delimita este Plan Especial deberá incorporar, además de la documentación que le es propia para definir correctamente su ejecución, la documentación urbanística que a continuación se detalla para garantizar su adecuación y cumplimiento de las disposiciones y ordenanzas que configuran el Plan Especial:




DEPARTAMENTO DE MADRID  
 DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS PUBLICOS,  
 DIRECCION DE LICENCIAS DE OBRAS  
 DIRECCION DE LICENCIAS DE OBRAS Y PLANEACION URBANA

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO 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

- Plano a escala suficientemente amplia (no menos de 1:500) para definir la forma y límites del solar indicando los lindes con los solares colindantes y los accesos que se plantean para el solar desde los viales de la ordenación general.

- Especificación cuantitativa de todos los parámetros urbanísticos recogidos en las Ordenanzas de este Plan Especial para comprobar la adecuación a sus valores límites.

- Plano a la misma escala que el presentado para definir la parcela donde se representará dentro de ella la ocupación prevista por el Proyecto de construcción al objeto de comparar sus alineaciones con las oficiales y poder referenciarla a las calles de la ordenación, linderos con colindantes y acceso previsto a la vía pública dentro de los límites previstos por las ordenanzas y representación en la documentación gráfica del Plan Parcial.

Todo proyecto constructivo (tanto de urbanización como de ejecución) deberá ser desarrollado por Técnico Superior y Medio competentes cuyo nombramiento les capacitará para ejercer la Dirección de Obra.

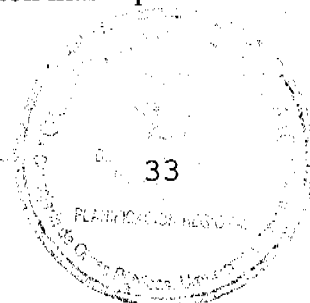
La entrega y recepción de las obras de urbanización tenderán a realizarse por fases completas como condición previa a las posteriores construcciones y concesión de Licencias de Actividad, pero si por causas excepcionales algún elemento de la urbanización debe ser aplazado, se exigirá como garantía del cumplimiento de su futura ejecución, la aportación de un aval bancario sin límite de plazo y en condiciones tales que garanticen efectivamente la ejecución de las obras consideradas.

### B.3. ORDENANZAS COMUNES DE EDIFICABILIDAD.

A todos los efectos, como Ordenanzas comunes de aplicación, independientemente de este documento se remite a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana aprobadas definitivamente por Orden de 11 de Octubre de 1.995 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Serán de obligado cumplimiento los conceptos, terminología y parámetros de medición recogidos en las citadas ordenanzas del Plan General.

Se recogen no obstante a continuación todos aquellos aspectos normativos de estas Ordenanzas que son de aplicación mas especifica a este Plan Especial:

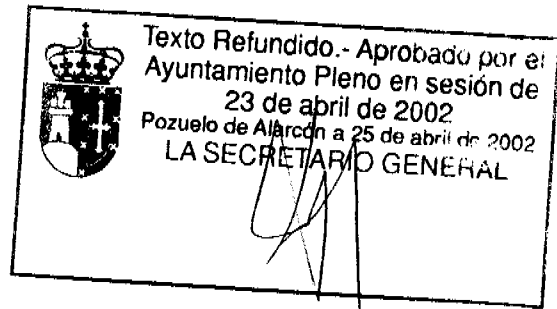


AYUNTAMIENTO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
ADMINISTRACIÓN LOCAL

21 de mayo de 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO  
UNIFORMANTE



**B.3.a. TERMINOLOGÍA**

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada.

**ALTURA DE LOS PISOS:**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISOS:**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

**ÁTICO:**

Se considera como ático la última planta de un edificio cuando está realizada con fachada retranqueada respecto a la "alineación de fachada" del mismo.

**BALCONES, CORNISA Y ALEROS:**

1. Se denominan balcones a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una anchura máxima de 0,45m.

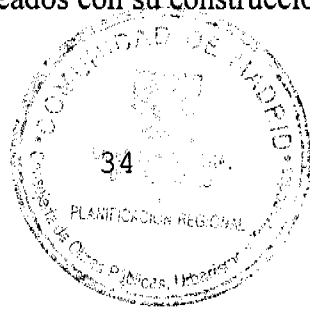
2. Se denomina cornisa al cuerpo volado generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.

3. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

**ENTREPLANTA :**

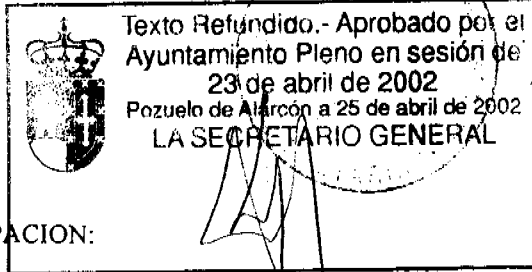
Se considera como entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que ocupa como máximo el 50% de la superficie de la primera y que respeta alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción. Estas alturas nunca serán inferiores a 2,20 metros.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Madríd, a 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
NORMATIVA  
5/03



Documente informad i FAVORABLEMENTE  
VERIFICADO  
FIRMANTE

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESIÓN CELEBRADA EL 19 NOV 1997



Madrid, a 12 de DICIEMBRE de 1997  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

**OCUPACION:**

Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.

**PARCELA EDIFICABLE:**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

**PARCELA MINIMA:**

Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.

**PARCELA:**

Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación.

**PIEZA HABITABLE:**

Se entiende como pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.

**PLANTA BAJA:**

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del forjado de suelo se encuentra a igual o superior altura de la de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 1,50 metros.

**PLANTA DE PISO:**

Se consideran planta de piso todas aquellas que están por encima de la planta baja, antes definida, a excepción de los áticos.

**RETRANQUEOS:**

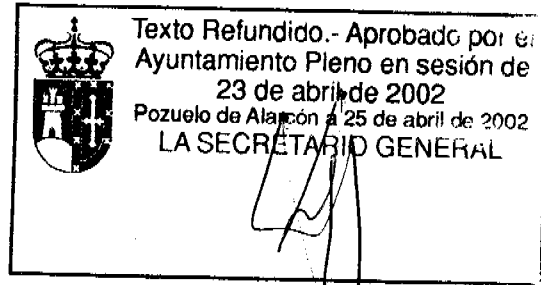
Son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.

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

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN REGIONAL  
Documento informado FAVORABLEMENTE

EL FUNCIONARIO ENCARGADO





**SEMISÓTANO:**

Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en más de un 50% a 1,20 metros o más sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. A los efectos de altura y edificabilidad computa como una planta más del edificio.

**SÓTANO:**

Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en su 50% como máximo, a menos de 1,20 m. por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, debiendo cumplirse para todas las fachadas de la edificación. La condición de sótano no impide la apertura de huecos de ventilación e iluminación al exterior.

**SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:**

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
23-04-02  
Madrid, 25-04-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 16/4/89 B.O.C.M. 5/5/89)


En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no están cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio y en proporciones adecuadas al tipo de instalación.

Salvo que las normas de la zona o del uso indiquen lo contrario, se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.

Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, salvo indicación expresa de la normativa particular de la zona.

W  
23-04-02  
Documento firmado y autografiado  
EL TECNICO  
MAYOR ENTE




**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 DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 1 y NOV 1997**

Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 1997.  
**EL FUNCIONARIO ENCARGADO,**

**SUPERFICIE OCUPADA:**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.

A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta cuya anchura sea igual o inferior a 1,00 m; ni los elementos ornamentales o decorativos tales como jardineras, impostas, etc; cuya anchura sea igual o inferior a 0,50 m.

Los aparcamientos totalmente subterráneos, en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada, en las condiciones que se fije en cada norma zonal.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

**VALLA:**

Se denomina valla al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

MADRID  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO  
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
 21 002  
 Documento informado FAVORABLEMENTE  
 EL FONDO INFORMANTE

**B.3.b.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION AISLADA (A.S.)**

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

Separación a los linderos:

CATEGORIA	ALINEACION EXTERIOR	LATERAL Y FONDO
I	10,00	7,00
II	8,00	5,00
III	5,00	3,00

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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6.6.02  
 Madrid, 7.6.02  
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/99 B.O.C.M. 5/5/99)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESION CELEBRADA EL DIA 19 NOV 1997

Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 97.  
EL FUNCIONARIO EN CARGO,

Podrán construirse en la categoría (I) edificaciones auxiliares de una sola planta separándose de los linderos una distancia no inferior a 3 metros, pudiéndose situar sobre la alineación exterior con destino a pabellones de vigilancia.

En la categoría (III) las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo viviendas unifamiliares pareadas siempre que se solicite la autorización de construcción para todas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

Podrán agruparse varias parcelas formando una común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima.

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.

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02  
Macrid, 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA FECHA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
(P.O. Resolución 164/59 B.O.C.M. 5/5/89)

Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen más de un cuarto de la fachada y como máximo 6 metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de edificabilidad y ocupación, máximas permitidas.

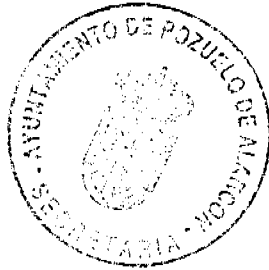
La construcción de estos garajes deberán guardar una separación a los linderos laterales de 3 metros. No obstante se podrá eximir de cumplir la separación mínima en los siguientes casos:

1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse estos.
2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

DOCUMENTO FIRMADO DEFINITIVAMENTE

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 DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO  
EN SESION CELEBRADA EL DÍA 19 NOV. 1997.....

Pozuelo de Alarcón 12 OCTUBRE de 97  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

**B.3.b. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.**

**VIVIENDA EXTERIOR:**

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el art. 2.2.16.

2. Tendrá la condición de espacio libre privado en contacto con la vía pública, a los efectos del apartado 1. anterior aquél que se comunique con ella mediante un paso cubierto o descubierto de la menos 5,00 m. de anchura y 3,00 m. de altura en toda su longitud que permite el paso de vehículos de extinción de incendios y ambulancias.

**PROGRAMA DE LA VIVIENDA:**

1. Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores ni tenderos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) **ESTANCIA:** Tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.

b) **ESTANCIA-COMEDOR:** Tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.

c) **ESTANCIA-COMEDOR-COCINA:** Tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con la posibilidad de disponer la cocina en armario.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Madrid 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 184/89 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 SECRETARÍA GENERAL

d) COCINA: Tendrá una superficie no menor de seis (6) metros cuadrados.

e) COCINA-COMEDOR: Tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

f) DORMITORIO PRINCIPAL: Tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos setenta (270) centímetros.

g) DORMITORIO DOBLE: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

h) DORMITORIO SENCILLO: Tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

i) CUARTO DE ASEO: El exigido por el programa mínimo de vivienda, tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o la cocina.

j) PASILLOS: Tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

k) TENDEDERO: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

l) VESTÍBULO: Tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

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  
NORMATIVA  
NORMATIVO  
(Resolución de 25 de abril de 2002)

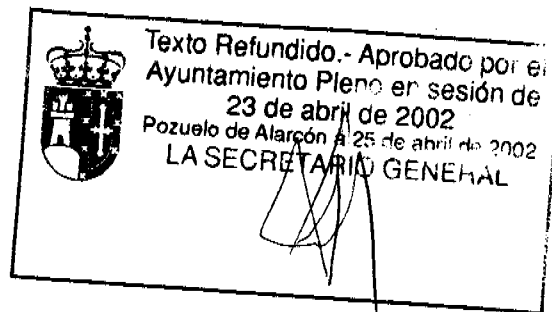
Documentos  
EL FONDO  
INFORMACIONAL

PLAZA DE ALARCÓN, 25  
40

PLAZA DE ALARCÓN, 25

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





m) TRASTEROS: Se permitirá el destino a trastero de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de cinco metros cuadrados.
- Deberán cumplir la compartimentación de la Norma contra Incendios.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específica o a la comunidad, o al portero de la finca.
- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

n) En todas estas dimensiones no se incluirá la superficie destinada a armarios que deberá tener un mínimo de 0,75 m2 por dormitorio.

ñ) En el caso de viviendas sometidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial, la regulación del programa de vivienda, se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

#### ALTURA DE TECHOS:

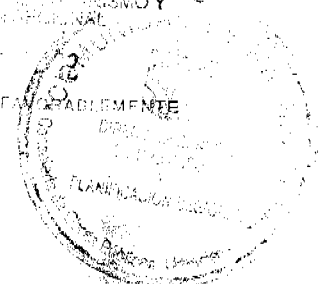
La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

#### DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO:

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos una hoja de dimensiones mínimas de doscientos uno (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

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





APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO  
EN SESION CELEBRADA EL DIA 1.9 NOV 1997

Acuerdo de Aprobación de 12 de diciembre de 97  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

**DOTACION DE APARCAMIENTO:**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, su regulación se contempla en el apartado 2.5.42 de las Ordenanzas del P.G.O.U. a que se remiten estas Normas..

En vivienda unifamiliar, la dotación mínima será de dos plazas de aparcamiento por vivienda.

**B.4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA UNA DE LAS ZONAS.**

Estas ordenanzas fijan las condiciones particulares que junto a las de carácter general antes expuestas regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Los diferentes usos y zonas previstos por este Plan Especial son los siguientes:

**VIVIENDA:**

Corresponde al suelo destinado a la construcción de viviendas destinadas al alojamiento o residencia familiar, en este caso con una única tipología edificatoria:

-Edificación unifamiliar en parcela aislada.

**USO DE VIA DE COMUNICACION:**

Area de dominio público destinada al libre tránsito de peatones y/o vehículos.

**USO DE ESPACIO AJARDINADO:**

Es el que se desarrolla en la zona destinada específicamente para el uso de recreo, debidamente equipada con la plantación de especies vegetales adecuadas al entorno y climatología.

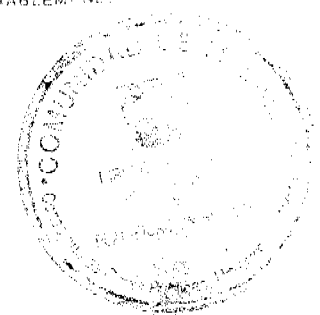
APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Maciá 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 16/489 B.O.C.M. 5/5/89)

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 SECRETARÍA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO NORMATIVO

27/04/2002  
Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE



**B.4.a. ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.**

Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas con este carácter en los Planos de calificación del Suelo. En este caso engloba al total de parcelas del ámbito del Plan Especial con aprovechamiento de uso residencial.

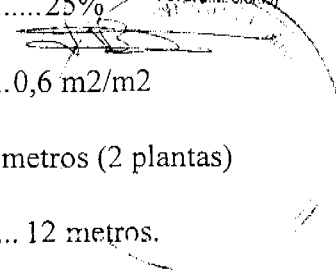
La tipología es la característica de edificación unifamiliar aislada.

Le es de aplicación la ordenanza de edificación unifamiliar grado 5C de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón cuyos parámetros más significativos son los siguientes:

TIPO DE EDIFICACIÓN: AISLADA AS. CATEGORÍA III.

Parcela mínima .....  
Ocupación .....  
Edificabilidad.....0,6 m2/m2  
Altura ..... 7 metros (2 plantas)  
Fachada..... 12 metros.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
6-6-02  
Macro ..... 7-6-02  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA ..... 500 m2  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(PC Resolución 164/99 B.O.C.M. 5/5/99)  
25%



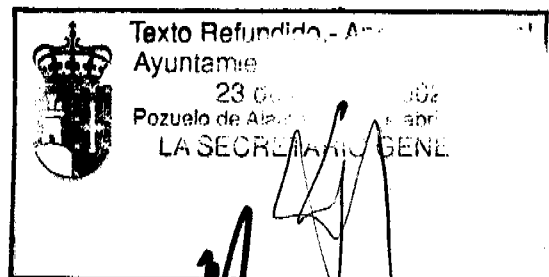
**CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

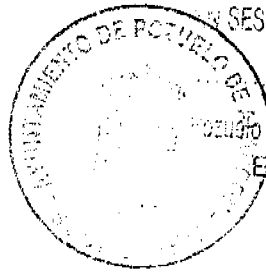
No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en fincas que incumplan los mínimos establecidos, así como las dimensiones en su lindero frontal.

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

**SEPARACIÓN DE LINDEROS.**

Será la especificada en cada tipología.





Pozuelo de Alarcón, 12 de DICIEMBRE de 97  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

*[Handwritten signature]*

CONDICIONES DE USO.

Uso Principales:

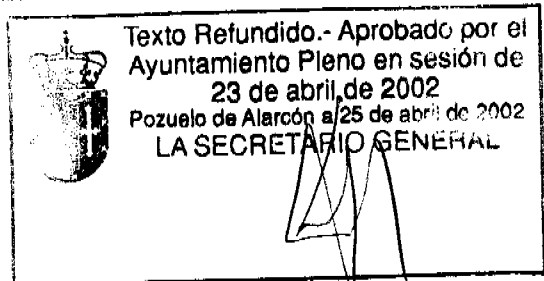
Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles

En grados 5B y 5C

Residencia Comunitaria

Terciario.



Hospedaje: en edificio exclusivo.

Comercio: Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construída de 500 m2 y en edificio exclusivo.

Salas de Reunión: en edificio exclusivo.

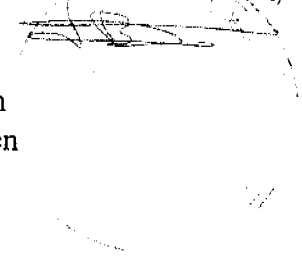
Dotacional:

Hospedaje: en edificio exclusivo.

Comercio: Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construída de 500 m2 y en edificio exclusivo.

Salas de Reunión: en edificio exclusivo.

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  
(P.D. Resolución 10/14/69 B.O.C.M. 5/6/89)



*[Handwritten signature]*  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL  
DOCUMENTO FORMALIZADO DEFINITIVAMENTE  
EL FUNCIONARIO ENCARGADO

