

AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION : SOMOSAGUAS CENTRO	API 3.5-01
----------------------------------	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000

3-5, 4-5. 4-6

<p>1) <u>AMBITO</u></p> <p>– El correspondiente al P.P.O. aprobado que se incorpora,</p>
<p>2) <u>PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA</u></p> <p>– P.P.O. aprobado en fecha 25 junio 1.981 por la Comisión Delegada del Area Metropolitana de Madrid.</p>
<p>3) <u>DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS</u></p> <p>– Se mantiene la ordenación aprobada.</p>
<p>4) <u>OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO</u></p> <p>– Urbanización consolidada.</p> <p>– En todos los aspectos no específicamente regulados por el planeamiento incorporado serán de aplicación subsidiaria las Normas y Ordenanzas Generales del Presente Plan General.</p>


 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

PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
SOMOSAGUAS CENTRO  
POZUELO DE ALARCON  
(MADRID)



 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

III ORDENANZAS REGULADORAS



Madrid, mayo, 1.979

EL ARQUITECTO:

LA PROMOCION:

PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SOMOSAGUAS CENTRO

Aprobado por la Comisión Delegada del Area Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada el día 25 JUN. 1981



Madrid, 1 JUL. 1981

El Secretario General,

Handwritten signature and scribbles

3. ORDENANZAS REGULADORAS

PLANO 100000000 FAVORABLE

INDICE

1. GENERALIDADES

- 1.1.- Objeto
- 1.2.- Aplicación
- 1.3.- Declaración de edificabilidad
- 1.4.- Regimen subsidiario
- 1.5.- Concesión de licencias

2. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

- 2.1. Calificación de los terrenos
  - 2.1.1.- Espacios libres
  - 2.1.2.- Parcelas edificables
- 2.2.- Uso de los espacios libres
  - 2.2.1.- Uso de la red viaria
  - 2.2.2.- Uso de la zona verde pública
  - 2.2.3.- Uso de la zona de infraestructura viaria
- 2.3.- Uso de las parcelas edificables
  - 2.3.1.- Uso residencial
  - 2.3.2.- Equipamiento
- 2.4.- Condiciones de volumen e higiénicas
- 2.5.- Condiciones estéticas
- 2.6.- Condiciones de seguridad
- 2.7.- Normas de interpretación
  - 2.7.1.- Terreno urbanizado
  - 2.7.2.- Solar y cédula urbanística
  - 2.7.3.- Alineaciones
  - 2.7.4.- Retranqueos
  - 2.7.5.- Area de movimiento
  - 2.7.6.- Rasante
  - 2.7.7.- Altura de la edificación
  - 2.7.8.- Altura de pisos
  - 2.7.9.- Altura libre de piso

FOR ESTA DIRECCION TECNICA DE LA EXPOSICION DE 1981 2.904/81  
 CON FECHA 23-6-81  
 EL JEFE DE LA SECCION PD.

Handwritten signature



VISADO a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

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

Ayuntamiento Pleno en sesión de  
 23 de abril de 2002  
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
**LA SECRETARÍA GENERAL**



- 2.7.10.- Superficie ocupada
- 2.7.11. Superficie edificable
- 2.7.12. Volumen edificable
- 2.7.13. Volumen edificado por planta
- 2.7.14. Volumen total edificado
- 2.7.15. Planta baja diáfana
- 2.7.16. Portal
- 2.7.17. Porche
- 2.7.18. Terraza cubierta
- 2.7.19. Terraza descubierta y patio
- 2.7.20. Sótano
- 2.7.21. Semisótano
- 2.7.22. Remate
- 2.7.23. Buhardilla, mansarda y torreón
- 2.7.24. Techo inclinado



3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

- 3.1. Red viaria
  - 3.1.1.- Carácter
  - 3.1.2.- Condiciones de uso
  - 3.1.3.- Condiciones de volumen y trazado
  - 3.1.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.2. Zona verde pública
  - 3.2.1.- Carácter
  - 3.2.2.- Condiciones de uso
  - 3.2.3.- Condiciones de volumen
  - 3.2.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.3. Infraestructura varia
  - 3.3.1.- Carácter
  - 3.3.2.- Condiciones de uso
  - 3.3.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.3.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.4. Dotación público social
  - 3.4.1.- Carácter
  - 3.4.2.- Condiciones de uso
  - 3.4.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.4.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.5. Cultural-docente
  - 3.5.1.- Carácter
  - 3.5.2.- Condiciones de uso
  - 3.5.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.5.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.6. Centro comercial
  - 3.6.1.- Carácter
  - 3.6.2.- Condiciones de uso
  - 3.6.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.6.4.- Condiciones estéticas
  
- 3.7. Urbana colectiva
  - 3.7.1.- Carácter
  - 3.7.2.- Condiciones de uso
  - 3.7.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.7.4.- Condiciones estéticas

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS DE MADRID  
 14 FEB. 1980  
 VISADO  
 COMISIÓN DE ASAMBLAJAS

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS  
 Y URBANISMO  
 1 JUL. 1981  
 Comisaría del Área Metropolitana de Madrid

- 3.8.- Vivienda unifamiliar 3ª categoría
  - 3.8.1.- Carácter
  - 3.8.2.- Condiciones de uso
  - 3.8.3.- Condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.8.4.- Condiciones estéticas



4. ANEJO PARA CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE 23 DE JUNIO DE 1.978 DE LA LEY DEL SUELO

- 4.1.- Generalidades
- 4.2.- Estudios de detalle
  - 4.2.1.- Generalidades
  - 4.2.2.- Estudios de Detalle en zona de vivienda unifamiliar tipo 5c, 3ª categoría para el desarrollo edificatorio en conjunto de varias parcelas
  - 4.2.3.- Estudios de Detalle en zonas de Guardería y Público-Social
- 4.3.- Parcelaciones
- 4.4.- Proyectos 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 SECRETARÍA GENERAL

Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid  
 14 FEB. 1980  
**VISADO**  
 a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
 1 JUL. 1981  
 Comisión del Area Metropolitana de Madrid

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



1.1.- OBJETO

Las presentes ordenanzas corresponden al Plan Parcial de Ordenación de "Somosaguas Centro" (zona C), Pozuelo de Alarcón (Madrid) en cumplimiento del artículo 13 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976).

En sus especificaciones, desarrolla el Plan Municipal de Pozuelo interpretando su normativa en el detalle de la ordenación.

PLANO INFORMADO FAVORABLE

1.2.- APLICACION

FOR ESTA DIRECCION TECNICA EN EL EXPEDIENTE N.º 2.904/81 23-6-81

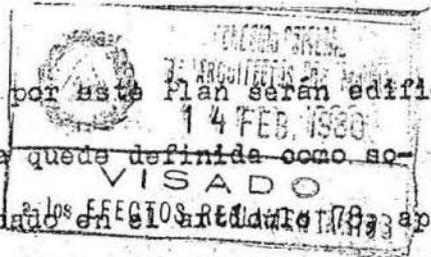
Su ámbito de aplicación corresponde al espacio definido en el perímetro de actuación del Plan.

Su aplicación se iniciará a partir de la aprobación del presente Plan Parcial.

Desde ese momento registrarán las presentes ordenanzas.

1.3.- DECLARACION DE EDIFICABILIDAD

Los terrenos afectados por este Plan serán edificables cuando la respectiva parcela quede definida como solar, entendiéndose por tal lo indicado en el artículo 173 apartado b, de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976).



1.4.- REGIMEN SUBSIDIARIO

Para todo lo no especificado en las presentes or-



denanzas serán de aplicación las que lo sean del término municipal de Pozuelo.



1.5.- CONCESION DE LICENCIAS

La solicitud de licencias de edificación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 178 y siguientes de la Ley del Suelo y artículo 9 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales, correspondiendo su concesión por consiguiente, al Ayuntamiento de Pozuelo.




 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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
 14 FEB. 1980  
 VISADO  
 a los EFECTOS REGLAMENTARIOS



2. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

2.1.- CALIFICACION DE LOS TERRENOS

Por su forma de aprovechamiento, los terrenos se califican en:

- a) Espacios libres.
- b) Parcelas edificables

2.1.1.- ESPACIOS LIBRES

Se entiende por espacios libres aquéllas superficies que estructuran la unidad de planeamiento y comprenden todos los espacios no destinados a la edificación propiamente dicha, es decir, todos aquellos no incluidos como parcelas edificables.

Comprenden la red viaria y las zonas verdes, exteriores a las parcelas.

Pueden alojar obras de infraestructura (depósitos de agua, casetas de bombas, centros de transformación de energía eléctrica, complementos de viario, etc.); de interés general.

2.1.2.- PARCELAS EDIFICABLES

Son parcelas edificables las superficies destinadas, como su nombre indica, a la edificación, para el desarrollo de los usos específicos que el Plan determina, con exclusión del sistema general de zonas verdes, y del sistema viario público o fundamental.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE M.  
14 FEB. 1981  
VISADO a los EFECTOS REGLAMENTALES

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 parcela edificables comprenden, no solo la superficie realmente edificable, sino también los espacios libres interiores a cada parcela, destinados a jardines privados o comunitarios, instalaciones deportivas al aire libre, circulación de peatones, viario rodado interior, aparcamientos, etc.

Las parcelas edificables se definirán exactamente en el plano de parcelación del proyecto de urbanización correspondiente, o mediante Estudios de Detalle.

2.2.- USO DE LOS ESPACIOS LIBRES

En el suelo constituido por los espacios libres, los casos a considerar son los siguientes:

- a) Red viaria
- b) Zona verde pública
- c) Infraestructura varia



2.2.1.- USO DE LA RED VIARIA

Se destina exclusivamente al tráfico rodado y peatonal.

2.2.2.- USO DE LA ZONA VERDE PUBLICA

Se destina al libre goce de la naturaleza sin otros usos que los específicos de recreo y disfrute de la población. Puede alojar obras de infraestructura que complementen las previstas en el punto 3.3.



2.2.3.- USO DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURA VARIA

Se destina a la implantación de toda clase de obras de infraestructura, tales como centros de transformación de energía eléctrica, depósitos de agua, etc.

Esta zona se incluye en los "espacios

libres" por tradición. Realmente, por razones de hábito y de comodidad no exentas de razón, siempre, hasta ahora, se ha considerado incluida en las zonas verdes, o dicho de otro modo, su uso se ha reconocido propio de ellas.



2.3.- USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

En el suelo constituido por las parcelas edificables, las zonas a considerar, clasificadas por su uso, son las siguiente

- a) Residencial
- b) Equipamiento

2.3.1.- USO RESIDENCIAL

En el uso residencial se contemplan dos tipologías de desarrollo, la vivienda unifamiliar, clasificada en dos categorías, que denominaremos primera y tercera, para aproximarnos a la normativa del Plan Municipal, y la urbana colectiva.

Las condiciones particulares de cada una de estas dos zonas se detallan más adelante.

El uso residencial también se considera en la zona comercial, incluida dentro del equipamiento, en la forma y medida que se detallará en el apartado correspondiente

2.3.2.- EQUIPAMIENTO

Se incluyen en este apartado las zonas de uso comunitario clasificadas de la siguiente forma:

- a) Dotación público-social
- b) Cultural-docente
- c) Centro comercial

La enumeración de las zonas consideradas es suficientemente expresiva en cuanto a las condiciones generales de usos previstos.

Las condiciones particulares de cada zona se detallan más adelante.

TEXTO REVISADO: 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



COLEGIO DE ARQUITECTOS  
 14 FEB.  
 VISADO  
 MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS  
 Y U. S. S. M.  
 1 JUL 1981  
 Comisión del Área Metropolitana de Madrid



2.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Las condiciones de volumen establecen el entorno de variabilidad a que deben ajustarse las dimensiones de cualquier edificación.

Este entorno o límites de variabilidad se determina en las condiciones particulares de cada zona.

Para los criterios de aplicación de esta normativa nos remitimos al punto 2.7. (normas de interpretación).

Las condiciones higiénicas o de salubridad constituyen la justificación básica de toda normativa de volumen. En cualquier caso nos remitimos a la legislación de orden superior, atendiendo especialmente a que las instalaciones de infraestructura no produzcan ruidos ni olores molestos en el entorno.

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



2.5.- CONDICIONES ESTETICAS

Dado el carácter eminentemente paisajista que se pretende dar al conjunto, toda la edificación deberá tener, preferentemente, un tono de ambientación mimética o, al menos, acorde con la naturaleza y adecuado a la tipología urbana de ciudad jardín. Se eliminará toda intencionalidad agresiva o exhibicionista.




2.6.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Se cumplirá la legislación general vigente.

## 2.7.- NORMAS DE INTERPRETACION



### 2.7.1.- TERRENO URBANIZADO

Se entiende por terreno urbanizado el resultante después de los trabajos de movimiento de tierras e infraestructura. Dispondrá de acceso mediante calzada pavimentada, encintado de aceras, suministro de agua, desagüe, alumbrado público y posibilidad de acometida eléctrica.

### 2.7.2.- SOLAR Y CEDULA URBANISTICA

Solar es la superficie o parcela de terreno urbanizado apto para la edificación.

Deberá estar acompañado de la documentación necesaria para definir inequívocamente la planimetría y altimetría del terreno y su infraestructura aneja, así como las restantes condiciones urbanísticas de volumen, alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, uso y estética.

Esta información se recomienda sea suministrada en la forma de "Cédula Urbanística" por el organismo competente.

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



### 2.7.3.- ALINEACION

Es la línea divisoria entre parcelas o zonas en planimetría.

Alineación exterior es la que corresponde al límite entre espacios públicos y privados.

Alineación interior es la que corresponde al límite entre espacios privados.

Alineación de fachada es el límite de la misma con el espacio libre.

Alineación oficial es la ratificada por el organismo competente.



1207



2.7.4.- RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre alineación y límite del área de movimiento de la edificación.

2.7.5.- AREA DE MOVIMIENTO

Es la superficie dentro de la cual pueden variarse las alineaciones de fachada sin alterar las demás disposiciones urbanísticas de volumen, ocupación de suelo, separación mínima con otras edificaciones, etc.

2.7.6.- RASANTE

Es la definición en altimetría de alineación y retranqueo.

2.7.7.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en el punto medio de cada línea de fachada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

El volumen edificable deberá estar comprendido entre el plano de solado de la planta baja y el plano paralelo al mismo que determina la altura máxima.

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



2.7.8.- ALTURA DE PISOS

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



2.7.9.- ALTURA LIBRE DE PISOS

Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

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



2.7.10.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie de terreno comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la superficie edificada de la mayor planta. Quedará comprendida dentro del área de movimiento.

2.7.11.- SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la que corresponda a parcela o zona edificable.

2.7.12.- VOLUMEN EDIFICABLE

Es el resultado del producto de la superficie edificable por el coeficiente de edificabilidad que le corresponda.

2.7.13.- VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA

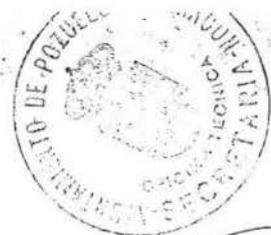
Es el comprendido entre las caras exteriores de fachada y caras inferiores de forjado. Se considera fachada todo elemento constructivo, que, de forma permanente o no, sea impermeable a la circulación del aire.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
14 FEB 1931  
VISTADO  
a los EFECTOS REGLAMENTARIOS



2.7.14.- VOLUMEN EDIFICADO

Es la suma de los volúmenes edificados por plantas según se definen en el punto anterior.



2.7.15.- PLANTA BAJA DIAFANA

Es aquella destinada únicamente a uso peatonal y portal del edificio. No computa a efectos de volumen.



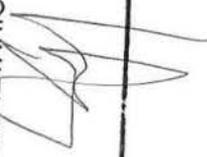
2.7.16.- PORTAL

Es el espacio o conjunto de locales en que se resuelve el acceso a un edificio o conjunto de ellos.

Además de ascensores, escaleras, vestíbulos y corta vientos puede contar con anexos de portería o conserjería y locales de uso comunitario (paquetería, coches de niños, bicicletas, basuras y contadores).

Si se sitúa en planta baja diáfana o en pabellón exento no computa a efectos de volumen edificado ni ocupación de 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 SECRETARÍA GENERAL

2.7.17.- PORCHE

Es el espacio de planta baja que estando cubierto no dispone de cerramiento impermeable al aire. No computa a efectos de volumen edificado ni ocupación de suelo.



2.7.18.- TERRAZA CUBIERTA

Es el espacio cubierto definido como el anterior pero no situado en planta baja. No computa a efectos de volumen edificado ni ocupación de suelo.



2.7.19.- TERRAZA DESCUBIERTA Y PATIO

Es el espacio visitable que estando cerrado lateralmente, en todo o en parte, no dispone de tejado o techo impermeable al aire. No computa a efectos de volumen edificado ni ocupación de suelo.

2.7.20.- SOTANO

Es el espacio visitable cuyo techo se encuentra a no más de 60 cm. sobre la rasante del terreno en la línea de fachada. Cuando el terreno tenga inclinación se considerará como sótano la superficie de aquella planta que cumpla la condición anterior en más de los 2/3 del perímetro envolvente de la línea de fachada. Computará en un 50% a efectos de volumen edificado y nada a los de ocupación de suelo.

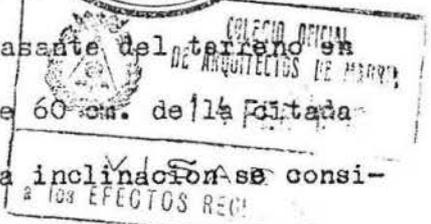
El espacio de sótano destinado a instalaciones técnicas de la edificación o a efectos no computa a efectos de volumen edificado ni ocupación de suelo.

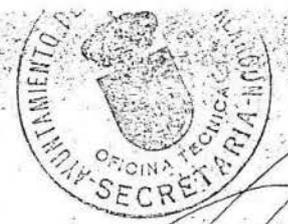
Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002  
LA SECRETARÍA GENERAL



2.7.21.- SEMISOTANO

Es el espacio visitable que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en fachada y su techo está a más de 60 cm. de la rasante. Cuando el terreno tenga inclinación se considerará como semisótano aquella planta que cumpla la condición anterior en más de los 2/3 del perímetro envolvente de la línea de fachada. Computará en un 100% a efectos de volumen descontando aquél que pudiera imputarse idealmente a sótano siguiendo la normativa de éste. No computará a efectos de ocupación de suelo si su techo es visitable o apto para plantaciones.





2.7.22.- REMATE

Es todo elemento construido por encima de la altura de la edificación.

No computará a efectos de altura ni volumen edificado en los casos siguientes:

a) Vertiente de tejado, partiendo del borde del alero, con pendiente que no exceda de 45°. Estas pendientes pueden acusarse en las fachadas.

b) En caso de cubierta en azotea, antepechos o motivos ornamentales rematados horizontalmente seguidos con el mismo paramento de fachada, o cornisa si la hubiere, con una altura máxima de 1,20 m. y sobre esta línea sólo motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería o similares.

c) Pabellones para cajas de escaleras o alojamiento de instalaciones con superficie máxima del 25% de la superficie máxima de ocupación en planta permitida.

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



2.7.23.- BUHARDILLA. MANSARDA Y TORREON

Son espacios vivideros sobre la altura de la edificación.

La buhardilla incorporada a la superficie de tejado no tiene limitación de superficie de aprovechamiento en la planta.



La mansarda podrá sobrepasar la normativa de pendiente máxima de tejado no computable (45°) en un 25% de la superficie máxima de ocupación en planta permitida.

El torreón es un pabellón vividero independiente del tejado de altura máxima de una planta.

1212



Su superficie no podrá sobrepasar el 25% de la superficie máxima de ocupación en planta permitida.

Estos espacios no computan a efectos de altura de la edificación pero sí a efectos de volumen edificado.

2.7.24.- TECHO INCLINADO

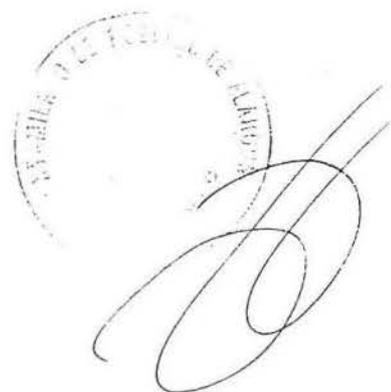
Es de libre proyectación. Únicamente debe cumplir la condición de que los locales afectados dispondrán de un volumen libre no inferior al que resultara de aplicar un techo horizontal a la altura mínima que define la normativa, es decir, no inferior al volumen mínimo admitido.

Revisado y 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



RECORRIDO  
DE ARCHIVO  
14 FEB 1981  
VISADO  
a los EFECTOS REGISTROS

3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA



3.1.- RED VIARIA

3.1.1.- CARACTER

Es la zona destinada al tráfico rodado y peatonal.

Su trazado y disposición son parte principal del esquema configurador de la estructura urbana del asentamiento.

El tráfico sectorial (aparte del 4º cinturón metropolitano, discurre en redes clasificadas en las siguientes categorías:

3.1.1.1.- Red primaria

Constituida por la carretera local 602 Pozuelo-Carabanchel. Caracter intersectorial.

3.1.1.2.- Red secundaria

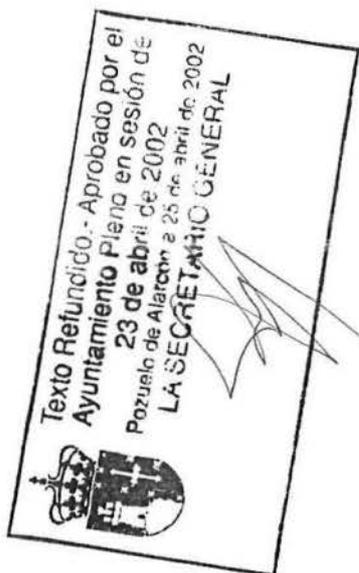
Constituye la red de distribución interior del Plan y su relación con los asentamientos vecinos dentro del mismo sector urbano. También cumple, ocasionalmente, la función de servicio a las parcelas.

3.1.1.3.- Red terciaria

Constituye la red fundamental de servicio inmediato a las parcelas.

3.1.1.4.- Red peatonal

Destinada al tránsito de peato-





nes.

Se desarrolla en dos redes de carácter diferente.

Una situada marginalmente a la red de tráfico rodado y la otra a través de las zonas verdes públicas produciendo dos mallas separadas e independientes.

Esta última función no se ha considerado en el Plan como de necesaria expresión mediante zonificación independiente.

Por el contrario los tramos de comunicación entre fondos de saco y zonas verdes compactas quedan claramente

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

3.1.2.- CONDICIONES DE USO

El uso será de circulación rodada, estacionamiento de vehículos y tránsito de peatones.

El grado de uso como servicio directo al suelo edificable será el que se desprende de su carácter según la clasificación anterior. Es decir, el acceso a parcelas edificables será generalmente a través de la red secundaria, terciaria y peatonal.



3.1.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y TRAZADO

La edificabilidad será nula. Previo informe favorable de los organismos competentes se considerarán admisibles las instalaciones destinadas al servicio de carreteras respetando en todo caso la normativa de orden superior.

Los perfiles longitudinales y transversales se ajustarán aproximadamente a los esquemas que fi-



guran en el Plan con carácter indicativo y que serán definidos con mayor exactitud en el correspondiente proyecto 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 SECRETARÍA GENERAL

3.1.4.- CONDICIONES ESTETICAS

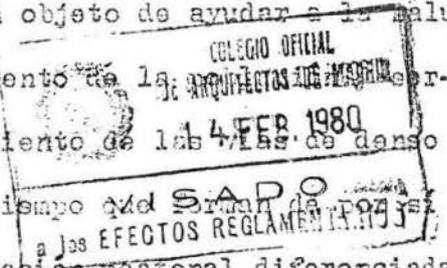
Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas de obras, plantaciones, señalización, alumbrado y amueblamiento urbano.

La calidad de materiales, la discreción de diseño, la ambientación de composición y la unidad de criterio deben ser los principios que rijan el desarrollo de esta importante actividad tan significativa del grado de cultura de una sociedad.

3.2.- ZONA VERDE PUBLICA

3.2.1.- CARACTER

Son espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con objeto de ayudar a la salubridad, reposo y esparcimiento de la ciudadanía, servir de protección y aislamiento de las vías de tránsito rodado, al mismo tiempo que proporcionar una nueva trama de comunicación peatonal diferenciada de aquélla.



En esta zona, de cesión obligatoria al Municipio, puede admitirse el uso deportivo, cumpliendo las previsiones sobre este uso y condiciones contenidas en las ordenanzas 3.2.2. y 3.2.3.





3.2.2.- CONDICIONES DE USO

Se destina al libre disfrute de la naturaleza.

Representa una reserva de suelo destinada a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas y de recreo y expansión adecuadas a las necesidades colectivas.

No se permitirá, pues, ninguna edificación a no ser las realizaciones necesarias para las funciones de conservación, disfrute u ornato.

Puede alojar, sin embargo, instalaciones de infraestructura urbana (servicios de redes de alcantarillado, agua potable, electricidad, etc), que complementen las previstas de implantar en la zona de "Infraestructura varia".

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



3.2.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

No se permite ninguna clase de edificación salvo las señaladas como tales en el apartado anterior. Aún en este caso el volumen no sobrepasará los 0,04 m3/m2., ni la ocupación del 1% de su superficie, ni la altura de 4 metros.



Se permitirán construcciones, sin que computen a efectos de volumen, para instalaciones deportivas al aire libre sin espectadores, tales como canchas deportivas, piscinas, etc., con sus locales de servicios primarios (vestuarios, almacenillos, depuradoras, etc.), siempre en proporciones muy estrictas y en emplazamientos discretos (se recomiendan soluciones enterradas).

También se admiten, en las mismas condiciones, pequeños kioscos desmontables para la venta de artículos para niños, periódicos, juguetes, flores, plantas, tabacos o bebidas y aperitivos.



3.2.4.- CONDICIONES ESTETICAS

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajista acorde con la tipología urbana del entorno.

Se procurará dotarlo de esculturas, fuentes, estanques, en puntos de tratamiento singular, formando conjuntos de naturaleza urbanizada que inviten al reposo.

Los aparcamientos necesarios al propio uso de la zona se cuidarán en su trazado, con especial esmero en la altimetría y arbolado, para que no resulten agraviantes al ambiente del entorno.

El amueblamiento urbano se realizará con el mismo criterio indicado para la red viaria (punto 3.1.4.).

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

3.3.- INFRAESTRUCTURA VIARIA

3.3.1.- CARACTER

Son espacios reservados para la prestación de servicios de interés general de la infraestructura urbana.



3.3.2.- CONDICIONES DE USO

Se destina a alojar todo tipo de obras o instalaciones de infraestructura de interés general. Normalmente, hasta ahora, en los planes, no se dife-

reñiaba de las zonas verdes, pues a ellas funciones se incluían entre los usos propios de estas zonas.

3.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

No existe limitación de volumen, aunque se recomienda la adopción de soluciones en que éste sea el mínimo, al menos de forma aparente.

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

3.3.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Se recomienda la adopción de soluciones que integren su morfología en el entorno. En principio parecen ser recomendables las soluciones con obra enterrada, disimulada por la vegetación, con colores miméticos, etc., que no atraigan la atención destacando en el conjunto.

3.4.- DORACION PÚBLICO SOCIAL

3.4.1.- CARACTER

Zona destinada a la implantación de servicios públicos, próxima a parcela destinada a los mismos fines procedentes de otros planes, conectada con el verde público, directamente comunicada con el núcleo de Pozuelo y apta para una amplia gama de funciones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA  
14 FEB 1980  
VISADO  
a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

3.4.1.1.- Tipología de la edificación

Abierta, es decir, edificios aislados, al menos en plantas superiores. Las alineaciones no guardan especial relación angular con las del visorio.

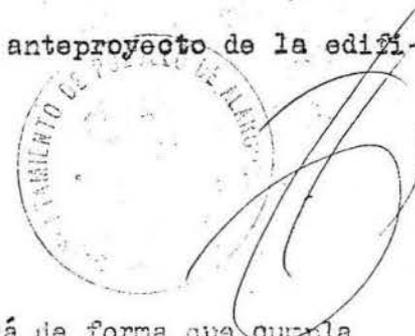
Los espacios libres se destinan a accesos, aparcamientos y jardines.

MINISTERIO DE OBRA PÚBLICA Y URBANISMO  
1 JUL 1981  
Comisión del Área Metropolitana de Madrid

3.4.1.2.- Parcela mínima

La expresada gráficamente en el Plan.

Podrán admitirse parcelas inferiores mediante Estudio de Detalles o anteproyecto de la edificación del conjunto.



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

3.4.1.3.- Area de movimiento

Se definirá de forma que cumpla las condiciones de volumen (apartado 3.4.3.) y las siguientes:

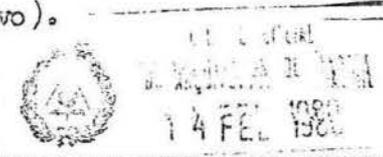
La distancia entre fachadas de bloques será igual o mayor a vez y media de la altura.

La distancia entre esquinas es libre, pero nunca inferior a 3 metros.

3.4.2.- CONDICIONES DE USO

Se admiten todos los usos con función de servicio público, social o municipal, cualquiera que sea su carácter, (administrativo, sanitario, asistencial, religioso, cultural, docente o recreativo).

3.4.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS



3.4.3.1.- Alineaciones y rasantes

VISADO a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

Serán las indicadas en el presente Plan, confirmadas por el proyecto de urbanización.



3.4.3.2.- Retranqueos exteriores

A línea de calle = 7 metros

A línea de verde público = La altura de la edificación con mínimo de 7 metros.



3.4.3.3.- Retranqueos interiores

3/4 de la altura de la edificación con mínimo de 7 metros.

3.4.3.4.- Altura de la edificación

Máximo de tres plantas.

3.4.3.5.- Altura libre de pisos

La altura libre de las plantas, incluido el grueso del forjado será de 4 metros como máximo y de 2,50 como mínimo.

3.4.3.6.- Ocupación de suelo

Máximo de 20%.

3.4.3.7.- Edificabilidad

Máxima de 1,6 m3/m2.

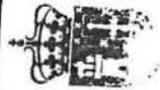
3.4.3.8.- Aparcamientos

Mínimo de 20 m2. de estacionamiento bruto/100 m2. de superficie construida ubicados en terreno edificable. Según la función se estudiará el porcentaje de autobuses y turismos.

Justificación en cualquier caso

según el uso im...

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 JE. SECRETARIO GENERAL



14 FEB. 1981

3.4.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Se atenderá especialmente a la armonía del

conjunto empleando una unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales. La disparidad de funciones que puede ubicar la zona no será justificación de un resultado desordenado o incoherente.

VISADO EFECTOS REGLAMENTARI

3.5.- CULTURAL-DOCENTE

3.5.1.- CARACTER

Zona destinada al desarrollo de la enseñanza o de la cultura en general.

3.5.1.1.- Tipología de la edificación

De composición libre adecuada al programa.

3.5.1.2.- Parcela mínima

La señalada gráficamente en el Plan.

3.5.2.- CONDICIONES DE USO

Se admiten todos los relacionados con la guardería, la enseñanza y la cultura en general con los servicios que puedan derivarse de este uso (religiosos, de comunicación cultural, deportivos, residencial, etc.).

3.5.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

3.5.3.1.- Alineaciones y rasantes

Serán las indicadas en el presente Plan, confirmadas por el proyecto de urbanización.

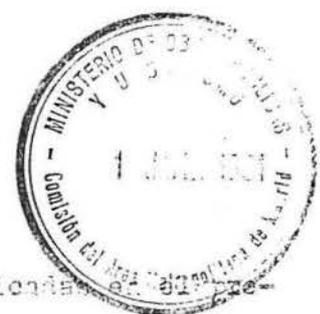
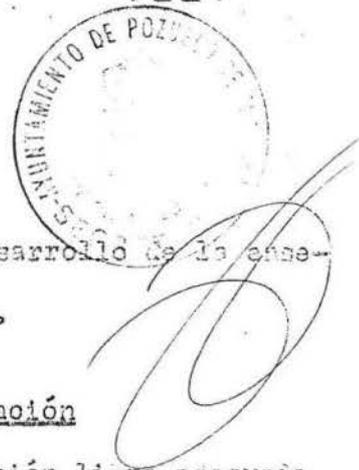
3.5.3.2.- Retranqueos exteriores

A línea de calle = 7 metros  
A líneas de verde público a los efectos reglamentarios la altura de la edificación con mínimo de 7 metros.

3.5.3.3.- Retranqueos interiores

3/4 de la altura de la edificación con mínimo de 7 metros.

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





3.5.3.4.- Altura de la edificación

Máximo de tres plantas.

3.5.3.5.- Altura libre de pisos

La altura libre de las plantas, incluido el grueso del forjado será de 4 metros como máximo y de 2,50 como mínimo.

3.5.3.6.- Ocupación de suelo

Máximo de 15%

3.5.3.7.- Edificabilidad

Máxima de 0,8 m3/m2

3.5.3.8.- Aparcamientos

Mínimo de 20 m2. de estacionamiento bruto/100 m2. de superficie construida ubicados en terreno edificable. Según la función se estudiará el porcentaje de autobuses y turismos.

3.5.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Libre composición con intención de integración en el paisaje. Unidad de criterio en el empleo de materiales.



3.6.- CENTRO COMERCIAL

3.6.1.- CARACTER

Zona destinada a la implantación del equipo o servicios comunitarios de signo principalmente comercial,

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



profesional o recreativo con la inclusión, a ser posible, de uso residencial para mantener un ambiente de vida urbana a todas las horas del día y de la noche



3.6.1.1.- Tipología de la edificación

Abierta, es decir, edificios aislados al menos en plantas superiores cuyas alineaciones no guardan especial relación angular con las del viario.

Los espacios libres se destinan a accesos, aparcamientos y jardines.

3.6.1.2.- Parcela mínima

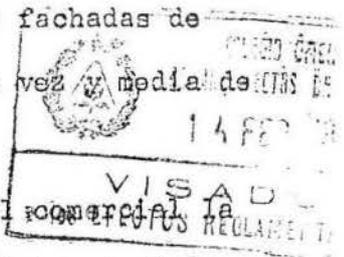
La expresada gráficamente en el Plan. Podrán admitirse parcelas inferiores mediante Estudio de Detalles o anteproyectos de la edificación del conjunto.

3.6.1.3.- Area de movimiento

Se definirá de forma que cumpla las condiciones de volumen (apartado 3.6.3.) y las siguientes:

Para uso distinto del de local comercial la distancia entre fachadas de bloques será igual o mayor a vez y media de la altura.

Para uso de local comercial la distancia entre fachadas de éstos tendrá un mínimo de cuatro metros.



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 SECRETARIA GENERAL



La distancia entre esquinas es libre, pero nunca inferior a 8 metros.



3.6.2.- CONDICIONES DE USO

Se admiten todos los usos cívico-comerciales de servicio directo al público entre el 80% y el 100% del volumen edificable, y el resto, entre 20% y el 0%, se puede destinar a habitación.

Se pueden considerar por consiguiente los siguientes usos:

- a) Comerciales y artesanales.
- b) Oficinas.
- c) Culturales, recreativos y de relación.
- d) Sanitarios y asistenciales.
- e) Religiosos.
- f) Servicios público-administrativos.
- g) Residencial (viviendas, apartamentos).
- h) Hostelería (hoteles, residencias, pensiones).
- i) Garajes colectivos con servicio de asistencia técnica.

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



3.6.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

3.6.3.1.- Alineaciones y rasantes

Serán las indicadas en el presente Plan, confirmadas por el proyecto de urbanización.



3.6.3.2.- Retranqueos exteriores

A línea de calle = 7 metros.  
A la línea de verde público = 1a línea de



la edificación con mínimo de 7 metros.



3.6.3.3.- Retranqueos interiores

3/4 de la altura de la edificación con mínimo de 7 metros salvo que se adosen las construcciones mediante mutuo acuerdo debidamente legalizado notarialmente.

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

3.6.3.4.- Altura de la edificación

Máximo de tres plantas

3.6.3.5.- Altura libre de pisos

La altura libre de las plantas, incluido el grueso del forjado será de 4 metros como máximo y de 2,50 como mínimo.

3.6.3.6.- Ocupación de suelo

Máximo de 30%

3.6.3.7.- Edificabilidad

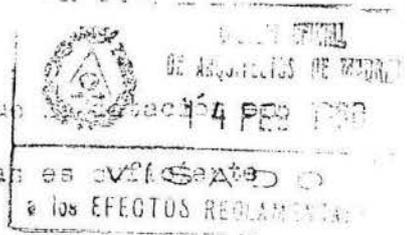
Máximo total 2,0 m3/m2.

Habitación entre 0 y 0,4 m3/m2.

Equipamiento entre 2 y 1,6 m3/m2.

3.6.3.8.- Aparcamientos

Se justificará que las vías perimetrales públicas para las implantaciones.



En caso negativo se cumplirán hasta conseguir la dotación necesaria.

En cualquier caso se implantará 1 plaza/600 m3. de volumen construido y ubicado en terreno edificable.





3.6.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Se atenderá especialmente a la armonía del conjunto empleando una unidad de criterios en el diseño y empleo de materiales. La disparidad de funciones que puede ubicar la zona no será justificación de un resultado desordenado o incoherente.



3.7.- URBANA COLECTIVA

3.7.1.- CARACTER

Es la zona destinada al uso residencial con cierta densidad y tipología más próximo al modelo urbano tradicional que a la ciudad jardín, aunque participe, en cierto modo, de ambos.

3.7.1.1.- Tipología de la edificación

Bloques abiertos lineales (predominio de la primera dimensión sobre la segunda de la envolvente de su planta) sin patios.

Bloques abiertos puntuales (sin predominio de la primera sobre la segunda dimensión de la envolvente de su planta) con los servicios generalmente concentrados en un núcleo interior, con o sin patio.

Unifamiliar en fila

La combinación, eventualmente, de

los tipos anteriores.





3.7.1.2.- Parcela mínima

350 m2.

3.7.1.3.- Area de movimiento

Se definirá de forma que cumpla las condiciones de volumen (apartado 3.7.3.) y las siguientes:

La distancia entre fachadas de bloques será igual o mayor a vez y media de la altura.

La distancia entre esquinas es libre, pero nunca inferior a 3 metros.

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

3.7.2.- CONDICIONES DE USO

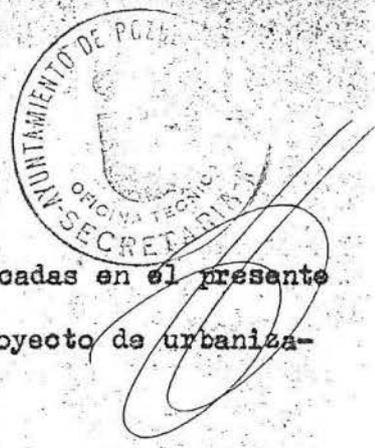
Fundamentalmente residencial aunque se admiten locales de artesanía y comercio que no transmitan molestia ninguna al exterior ni puedan ser origen de peligro especial.

Se pueden considerar por consiguiente los siguientes usos:



- a) Vivienda.
- b) Hostelería (hoteles, residencias, pensiones).
- c) Culto religioso y conventos.
- d) Despachos, oficinas, estudios, talleres y consultas de profesionales liberales.
- e) Comercio y artesanía, (potencia máxima instalada = 3 C.V. - Nivel sonoro máximo = 45 decibelios).
- f) Garajes de uso privado o colectivo dedicados exclusivamente a estacionamiento, sin más servicio que el de lavado.

3.7.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS



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

3.7.3.1.- Alineaciones y rasantes

Serán las indicadas en el presente Plan confirmadas por el proyecto de urbanización.

3.7.3.2.- Retranqueos exteriores

A la línea de calle = 5 metros.  
A la línea de verde público =  $\frac{3}{4}$  de la altura de la edificación con mínimo de 5 metros.

3.7.3.3.- Retranqueos interiores

$\frac{3}{4}$  de la altura de la edificación con un mínimo de 5 metros salvo que se adosen las construcciones mediante mutuo acuerdo debidamente legalizado notarialmente.

3.7.3.4.- Altura de la edificación

Máximo 10 metros y de tres plantas.  
Deberá cumplir ambas condiciones.

3.7.3.5.- Altura libre de pisos

La altura libre de las plantas, incluido el grueso del forjado será de 4 metros como máximo y de 2,50 como mínimo.

3.7.3.6.- Ocupación de suelo

Máximo de 30%.

VISADO  
a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

3.7.3.7.- Edificabilidad

Máxima 2,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>





3.7.3.8.- Aparcamientos

En terreno privado se dispondrá como mínimo 1 plaza/vivienda.

Las plazas pueden ser cubiertas o al aire libre.

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

3.7.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Libre composición con intención de integración en el paisaje. Unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales. Se evitarán soluciones discordantes o exhibicionistas.

3.8.- VIVIENDA UNIFAMILIAR 3ª CATEGORIA

3.8.1.- CARACTER

Es la zona destinada al uso residencial en forma de vivienda en edificio aislado o agrupado a otra vivienda, y con acceso exclusivo desde la vía pública y dotado de un cierto espacio de verde privado generalmente también de uso exclusivo.

El conjunto produce una imagen de lo llamado tradicionalmente ciudad-jardín.

VISADO a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

3.8.1.1.- Tinología de la edificación

Edificación baja exenta, en el interior de la parcela, o adosada a lindero.

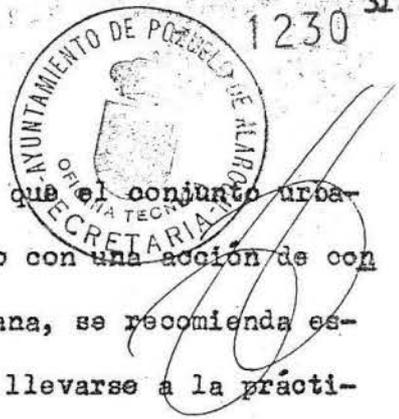
Es decir, exenta o parceda.



3.8.1.2.- Parcela mínima

500 m2.

Considerando que el conjunto urbano resultaría beneficiado con una acción de conjunto, al menos por manzana, se recomienda este desarrollo que podría llevarse a la práctica mediante Estudios de Detalles o anteproyectos de conjuntos para su ejecución posterior simultáneamente o por etapas sucesivas.



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

3.8.2.- CONDICIONES DE USO

Vivienda unifamiliar.

Garaje-aparcamiento de uso exclusivo de los habitantes de la zona y visitantes.

3.8.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

3.8.3.1.- Alineaciones y rasantes

Serán las indicadas en el presente Plan complementadas y confirmadas en el proyecto de urbanización.

3.8.3.2.- Retranqueos exteriores

A la línea de calle = 5 metros  
A la línea de verde público = 3/4 de la altura de la edificación con mínimo de 3 metros.

3.8.3.3.- Retranqueos interiores

La edificación puede agruparse a la colindante cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad la carga, sobre el solar colindante respectivamente, consistente en la obligación de construir en el muro medianero o adosado al mu-



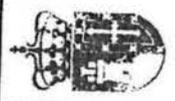
14 FEB 1981  
VISADO  
a los EFECTOS REGLAMENTALES



ro lindero de la finca.

En otro caso el retranqueo será de 3/4 de la altura con mínimo de 3 metros.

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



3.8.3.4.- Altura de la edificación

8 metros.

3.8.3.5.- Altura libre de pisos

La altura libre de las plantas, incluido el grueso del forjado será de 4 metros como máximo y de 2,50 como mínimo.

3.8.3.6.- Ocupación de suelo

Máximo de 20%.

3.8.3.7.- Edificabilidad

Máximo de 1,6 m3/m2.

3.8.3.8.- Aparcamiento

Un mínimo de 2 plazas/vivienda en el interior de suelo privado. Las plazas pueden ser cubiertas o al aire libre.



3.8.3.9.- Cerramientos

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener altura superior a 2,50 metros.

En los frentes correspondientes a calles, la parte superior deberá estar constituida por

elementos diáfanos, tales como verjas, celosías o setos vivos, pudiendo ser la parte baja de fábrica con una altura máxima de 1,00 metro.

Esta condición se mantendrá en las alineaciones interiores en la profundidad correspondientes al retranqueo exterior.



3.8.4.- CONDICIONES ESTETICAS

Libre composición con intención de integración en el paisaje.

Aún en el caso de desarrollos independientes, se recomienda la toma en consideración de las realizaciones precedentes con el fin de conseguir una cierta armonía de conjunto.

Se evitarán soluciones discordantes o exhibicionistas.


 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

*[Handwritten signature]*


 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
 14 FEB. 1980  
 VISADO a los EFECTOS REGLAMENTARIOS

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
 1 JUL 1981  
 Comisaría del Area Metropolitana de Madrid


 Texto Refundido  
 Ayuntamiento de  
 Pozuelo de Alarcón  
 23 de ab  
 LA SECRETARÍA

do por el  
 ANEJO PARA CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE 23  
 DE JUNIO DE 1.978 DE LA LEY DEL SUELO  
 GENERAL



4.1.- GENERALIDADES

Entre las determinaciones, con carácter de Plan Parcial, establecidas para el Sector Somosaguas por el Plan General del Area Metropolitana vigente, se encuentran las Ordenanzas del Subsector Somosaguas Centro. Sin embargo, la redacción (mayo-1978) documento aprobado, (febrero 1.979) definitivamente, es anterior a la publicación del Reglamento. Por esta circunstancia, algunos extremos, casi prácticamente por razones semánticas o de clasificación, merecen un estudio más detallado.

El Reglamento contempla en el artículo 61, relativo a la documentación de las Ordenanzas en los Planes Parciales, tres apartados, a), b) y c), que estudiaremos por separado y completaremos en lo que sea necesario.

a) Generalidades y terminología de conceptos

Estos datos se establecen en las Ordenanzas del Plan en los apartados "Generalidades" (punto 1) y "Normas de interpretación" (punto 2.7.).

b) Régimen urbanístico del suelo

Estas condiciones las desglosa el Reglamento en su vez en cuatro apartados:



b.1.) Calificación del suelo con expresión de usos

Se determinan en el apartado 2 "Con-

diciones generales del suelo urbano y concretamente en los puntos 2.1, 2.2 y 2.3.

b.2.) Estudios de Detalle

Se hace especial mención en la Memoria





a las circunstancias en que este escalón del planeamiento sea particularmente oportuno; es decir, para el desarrollo conjunto de manzanas completas en las zonas de vivienda unifamiliar, "5c, 3ª categoría" o para el cambio de emplazamiento de la Guardería o centro preescolar dentro de la zona de uso "Público-Social".

A continuación se concretan más estos conceptos.

b.3.) Parcelaciones

No presentan circunstancias conflictivas dada la estructura de la propiedad; propietario único. La parcelación es necesaria para el desarrollo ulterior mediante venta de parcelas pero no a efectos compensatorios dentro de su perímetro de derechos previos.

b.4.) Proyectos de urbanización

Deberán ajustarse, sin otros condicionantes, a la normativa legal.

c) Normas de edificación

Estas condiciones las desglosa el Reglamento en 3 apartados.

c.1.) Condiciones de las obras en relación con las vías públicas.

Estas determinaciones relativas a protección de viales y sus retroanquesos han tenido en cuenta tanto para las vías públicas como para otros espacios libres. Se especifican fundamentalmente dentro de las "Condiciones particulares de cada zona" en sus apartados relativos a "Condiciones de

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



volumen e higiénicas" bajo la clasificación numérica siguiente: primer dígito igual a 3; 2º dígito, variable; 3º dígito igual a 3, y cuarto dígito igual a 1, 2 y 3.

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



c.2.) Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.

Estas condiciones se determinan en las ordenanzas en el apartado 2 "Condiciones Generales del Suelo Urbano" y más concretamente en los apartados del 2.1 al 2.6, ambos inclusive.

c.3.) Normas particulares de cada zona

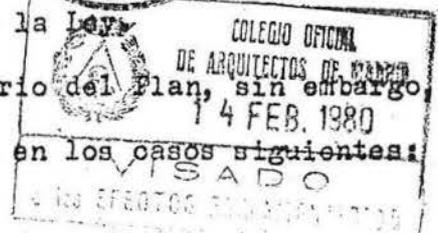
Estas condiciones se determinan en el apartado 3 "Condiciones particulares de cada zona".

#### 4.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

##### 4.2.1.- GENERALIDADES

Se podrán realizar en cualquiera de las condiciones establecidas por la Ley.

En el territorio del Plan, sin embargo, será especialmente preceptivo, en los casos siguientes:



##### 4.2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE EN ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TIPO 5a, 3ª CATEGORIA PARA EL DESARROLLO EDIFICATORIO EN CONJUNTO DE VARIAS PARCELAS.

Es altamente previsible que en esta zona se plantee el desarrollo edificatorio no mediante par-



oelas independientes, sino por agrupación de varias de ellas.

En esta circunstancia puede ser aconsejable la introducción de ciertas modificaciones, del parcelario o la tipología de disposición de volúmenes de modo acorde con los intereses particulares, manteniéndose el uso, carácter y standares de edificabilidad con el mismo aprovechamiento que el Plan concede e integrado en el ambiente circundante.

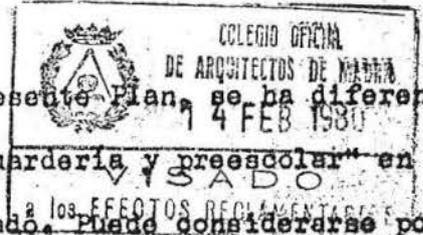
Con este objeto podrán redactarse Estudios de Detalle para la agrupación de diversas parcelas en las que se supriman viales no fundamentales (fondos de saco) sustituyéndolos por otras formas de acceso que permitan una mejor disposición para la finalidad concreta que en cada caso se persiga.

Estos Estudios de Detalle, evidentemente, deberán cumplir los requisitos que marca la Ley.

4.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE EN ZONAS DE GUARDERIA Y PUBLICO-SOCIAL

En las determinaciones de Plan Parcial del Plan General del Area vigente, se incluye el uso "Guardería y preescolar" que establece el Reglamento dentro de la zona "Público-Social" de cesión al Ayuntamiento de Pozuelo.

Ahora, por el presente Plan, se ha diferenciado y ubicado el uso de "Guardería y preescolar" en un suelo concreto y determinado. Puede considerarse posible que, en el futuro, se desee, por cualquier nueva circunstancia, un cambio de emplazamiento dentro de la citada zona "Público Social".



Esta modificación podrá ser realizada mediante los correspondientes "Estudios de Detalle" que



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



que lo justifica y cumple con los requisitos que marca la Ley

Texto Refundido de la Ley de Urbanismo  
 Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002  
 Ayuntamiento de Alarcón a 25 de abril de 2002  
 LA SECRETARÍA GENERAL




4.3.- PARCELACIONES

El proyecto de parcelación se ajustará al Plan Parcial aprobado en todas sus especificaciones y se redactará de acuerdo con el proyecto de urbanización.

Deberá reunir todas las condiciones necesarias para que la emisión de la "Cedula urbanística" de cualquier parcela o parcelas sea inequívoca.

Son condiciones imprescindibles las siguientes:

a) Plano de parcelación en que se determinen las curvas de nivel existentes y fundamentalmente las que deban resultar después de realizadas las obras de edificación para que en ningún caso la altimetría del suelo exceda a la prevista en el proyecto de urbanización, en todos y cada uno de los linderos. Las curvas de nivel serán al menos de metro en metro. Para pendientes medias inferiores al 4% las curvas de nivel serán cada medio metro.

La planimetría será como mínimo a 1/1000

b) Resumen de estándares urbanísticos con expresión de:

- Denominación y calificación del suelo y especificación de la ordenanza que corresponda.
- Edificabilidad (volumen/superficie de suelo)
- Densidad de habitación (viv./superficie de suelo)
- Parcela mínima o indivisibilidad según su caso.
- Ocupación de suelo
- Altura máxima
- Retranqueos a calles, verdes o colindantes edificables.



c) Condiciones estéticas.

Será de aplicación todo lo dispuesto en el capítulo tercero del Título II de la Ley del Suelo, en el artículo 167 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de Junio de 1.978 y en la Sección 1ª del capítulo 2º del Reglamento de Disciplina urbanística de la Ley del Suelo de junio de 1.978.

Aprobado por la Comisión Delegada del Área Metropolitana de Madrid, en sesión celebrada el día 25 JUN. 1981



Madrid, 17 JUL. 1981

4.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El Secretario General,

Cumplirá con la legislación vigente establecida por la Ley del Suelo y su Reglamento.

Se pondrá especial cuidado en las determinaciones de amueblamiento urbano (banco, papeleras, señalización, hitos de orientación, piezas escultóricas, estanques, fuentes, etc.), no incluidas entre las obligaciones concretadas específicamente por la Ley.

La infraestructura se proyectará de acuerdo con los estándares establecidos en el presente Plan.

PLANO INCORPORADO FAVORABLE

POR ESTA SECCION TECNICA EN EL  
EXPEDIENTE N° 2.404/81  
CON FECHA 23-6-81

