

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52**POZUELO DE ALARCÓN**

URBANISMO

En ejecución del acuerdo plenario correspondiente, a tenor de lo establecido en los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 43.2 d) del Reglamento Orgánico del Pleno y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se anuncia que el Pleno, por acuerdo adoptado en sesión de 20 de marzo de 2025, ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido APR 4.3-09 “Avenida de Europa, calle América y carretera de Húmera”, contemplándose en la parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, lo siguiente:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido APR 4.3-09 “Avenida de Europa, calle América y carretera de Húmera” formulado por Eagle Eye Pozuelo, S. L., concretado en la documentación presentada con fecha 16 de abril de 2024 (RGE: 16093 y 16096), con los CSV correspondientes dado que se cumplen plenamente las previsiones del planeamiento vigente, así como las de la legislación del suelo que resultan de aplicación, con las condiciones siguientes:

- En relación con las licencias urbanísticas que se tramiten en las parcelas resultantes del planeamiento, y en cumplimiento de lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de fecha 12 de agosto de 2024:
 - a) Todas las áreas acústicas delimitadas deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
 - b) Deben adoptarse actuaciones de mitigación del cambio climático, que compensen la emisión de gases de efecto invernadero.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 11 de abril de 2025 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, por lo que, a continuación, se procede a la publicación del texto refundido de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial con el nuevo articulado, cuyo texto es el siguiente:

«REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL CON EL NUEVO ARTICULADO

1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial de Reforma Interiores la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos de suelo urbano constituidos por el Área de Planeamiento Remitido APR 4.3-09 “Avenida de Europa, calle América y carretera de Aravaca” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (texto refundido aprobado el 6 de junio de 2002 y publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de fecha 4 de julio de 2002). El Plan Parcial se somete en sus términos a los aspectos generales de dicho planeamiento del cual es desarrollo.

- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV, Sección Primera (artículos 47 al 49), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- c) El Plan Parcial tiene las siguientes características:
 - Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
 - Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
 - Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el ámbito de suelo urbano delimitado como una unidad de ejecución en el Plan General, y que queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los proyectos y estudios de detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicados los correspondientes acuerdos de aprobación definitiva.

- a) Publicidad: Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad: El Plan Parcial y los instrumentos que los desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad: La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con la salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito de la unidad de ejecución.
- b) Que suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
2. Planos de Ordenación pormenorizada.
3. Organización y gestión de la ejecución.
4. Normas y Ordenanzas Urbanísticas.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

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

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

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial y en lo que fuere de aplicación por razón del Planeamiento General Municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

2. Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleados en el planeamiento general antes citado del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.

3. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para las infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

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

- a) Terciario Hospedaje (TH).
- b) Terciario, Equipamientos y Servicios Urbanos (TE).
- c) Espacios Libres-Zonas Verdes (ELV).
- d) Espacios Libres Protección Vías (ELP).
- e) Infraestructuras-Viario Sistema Local (IVL).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7 “Ordenanzas particulares de cada zona”.

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

4. Desarrollo del Plan Parcial

Art. 11. *Condiciones generales para su desarrollo.*—La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo directamente según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

Art. 12. *Planeamiento y proyectos de desarrollo (modificado).*—1. En las parcelas calificadas como edificables, y previamente a su edificación, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle específico para cada una de ellas, en el que se estudie la ordenación de los volúmenes asignados a las mismas, con excepción de la Zona B, donde la ordenación de volúmenes y el ajuste de las alineaciones y rasantes se realizan en esta Modifica-

ción del Plan Parcial, lo que dejará sin efecto el Estudio de Detalle aprobado. Esta reordenación de la volumetría se definirá en el artículo 23.10.

2. Serán pues documentos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- a) Proyecto de Reparcelación.
- b) Proyecto de Urbanización.
- c) Estudios de Detalle (con la excepción de la Zona B, donde la ordenación de volúmenes y el ajuste de las alineaciones y rasantes se realizan en esta Modificación del Plan Parcial, en el artículo 23.10, lo que dejará sin efecto el Estudio de Detalle aprobado).
- d) Proyectos de Parcelación (en su caso).
- e) Proyectos de Edificación.

Art. 13. *Proyecto de Reparcelación.*—Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/2.000.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 14. *Proyecto de Urbanización.*—Contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

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

El Proyecto de Urbanización se formulará y tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley de la Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 15. *Estudios de Detalle.*—Los Estudios de Detalle comprenderán manzanas o unidades urbanas equivalentes completas y tendrán por función la completa definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento de conformidad con lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad prevista por el planeamiento, ni podrán parcelar el suelo.

Art. 16. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación con redacción del correspondiente proyecto, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el proyecto de reparcelación.

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

Art. 17. *Proyectos de Edificación.*—Los Proyectos de Edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

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

Todo Proyecto de Edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que forman parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

5. Normas de urbanización

Art. 18. *Normativa de la aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón vigente.

Art. 19. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las

generales del territorio que se realizarán a cargo del ámbito serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de aguas, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de aguas potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de las conducción y la distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

6. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 20 (modificado). *Generalidades.*—Con excepción de los expresamente definido en este Plan Parcial y de acuerdo con lo establecido en el planeamiento general que el presente Plan Parcial desarrolla, se adoptan las Normas Generales de Edificación y de los Usos las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, Tomo II-I “Normas Urbanísticas”, salvo en aquellos aspectos que de forma expresan se reojoan, en su caso, en las distintas normas zonales en función de las características específicas de la actuación.

7. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 21. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y Usos previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. En función de la ordenación prevista, el presente Plan Parcial define tres zonas de ordenanza de las previstas en el Plan General para el suelo urbano, con las matizaciones propias del caso específico que nos ocupa, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona A. Terciario-Hospedaje (TH).
- Zona B. Terciario, Equipamientos y Servicios Urbanos (TE).
- Zona C. Espacios libres: Zonas verdes y de protección (ELV y ELP).

Art. 22. *Zona A. Terciario-Hospedaje (TH).*—1. Definición: Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de un complejo hotelero que, en cumplimiento de las previsiones contenidas en el Convenio Urbanístico suscrito en su día, preste un importante servicio al municipio.

2. Ámbito de aplicación: Es el delimitado como Zonas A-1 y A-2 (suelos con clave TH) en los correspondientes planos de ordenación.

3. Tipologías edificatorias: Bloque abierto.

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

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- c) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

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

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- d) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín deportivo descubierta y aparcamiento.

Podrán instalarse en los mismos construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,5 x 3,50 metros y altura de coronación 3,50 metros, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

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

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

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

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

6. Condiciones de ocupación: La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40 por 100.

La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 por 100 para usos de garaje-aparcamiento e instalaciones deportivas privadas.

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

7. Coeficiente de edificabilidad: Es el resultado de aplicar la edificabilidad lucrativa especificada para cada parcela en la ficha del Plan y el Convenio Urbanístico suscrito.

- Parcela A1: 4.500 m².
- Parcela A2: 5.000 m².

8. Altura de la edificación: En función de la ficha del Plan General, y de las determinaciones especificadas en el convenio suscrito, se establecen dos zonas diferenciadas a efectos de regulación de la altura máxima.

- Parcela A1: cuatro plantas, igual o menor a 16 metros.
- Parcela A2: siete plantas, igual o menor a 24 metros.

9. Condiciones de uso:

1. Uso principal: Terciario-Hospedaje.
2. Usos compatibles: aquellos que complementan en su funcionamiento al uso principal. Se consideran como tales los siguientes:

- Terciario:
 - Comercio: categoría 1, local comercial.
 - Salas de reunión.
 - Restauración.
- Equipamientos:
 - Dotacional: categoría 4, deporte y ocio.
 - Garaje aparcamiento.

Serán de aplicación para los distintos usos lo establecido para los mismos en las Normas Urbanísticas.

Art. 23. *Zona B. Terciario, equipamientos y servicios urbanos (TE).*—1. Definición: Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos genéricos de carácter terciario y de equipamientos y servicios urbanos que completen las necesidades de la zona.

2. Ámbito de aplicación: Es el delimitado como Zona B (suelos con clave TE) en los correspondientes planos de ordenación.

3. Tipologías edificatorias: Bloque abierto.

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

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
- c) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad material de alcanzar los mínimos fijados anteriormente se podrá actuar sobre las parcelas existentes cumpliendo las demás condiciones de edificación y tipología.

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

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- d) En todo caso la edificación respetará el resto de la separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín deportivo descubierto y aparcamiento.

Podrán instalarse en los mismos construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,5 × 3,50 metros y altura de coronación 3,50 metros, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3 metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

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

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

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

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

6. Condiciones de ocupación (modificado): La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40 por 100.

La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 por 100 para usos de garaje-aparcamiento e instalaciones deportivas privadas.

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

Como matiz a lo expuesto, se permitirá incrementar el 40 % de ocupación sobre rasante establecido en el Plan Parcial, hasta un máximo del 10 % adicional, para la instalación de puestos desmontables, en las zonas no ocupadas por locales comerciales dentro del volumen edificado, siempre que se garantice y se cumpla con las condiciones de evacuación.

7. Coeficiente de edificabilidad (modificado): Es el resultado de aplicar la edificabilidad lucrativa especificada para cada parcela en la ficha del Plan descontando la correspondiente al Convenio Urbanístico suscrito.

— Parcela B: 15.948 m².

El cómputo de edificabilidad se realizará teniendo en cuenta las determinaciones específicas del Plan Parcial y las genéricas del Plan General, si bien, para el cómputo de superficies edificadas del uso Terciario Comercial de Gran Superficie, será de aplicación la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de los Centros Comerciales y de Ocio (publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 233, de 1 de octubre de 2001).

En el caso de que, sobre superficies no computables, a efectos aplicación de la Orden de 27 de septiembre de 2001, se implanten actividades de carácter lucrativo, estas computarían a efectos de edificabilidad.

8. Altura de la edificación: La altura máxima será de cuatro plantas, igual o menor a 16 metros.

9. Condiciones de uso:

1. Uso principal: Terciario en todas sus categorías y Equipamiento en todas sus categorías.
2. Usos compatibles: aquellos que complementan en su funcionamiento al principal. Se considera como tal el de garaje-aparcamiento.

Serán de aplicación para los distintos usos lo establecido para los mismos en las Normas Urbanísticas.

10. Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes (nuevo-sustituye al Estudio de Detalle en vigor).

Aplicarán las determinaciones definidas en el artículo 23 del Plan Parcial relativo a la Zona B Terciario, Equipamiento y Servicios Urbanos con las siguientes observaciones:

- El área de movimiento será la definida por los retranqueos del Plan Parcial de 5 metros a alineaciones exteriores salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo y de 3 metros a resto de linderos.
- Las alineaciones exteriores y las rasantes se definen en el plano incluido como anexo III y son coincidente con las recogidas en el estudio de detalle aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2007.
- Los volúmenes vienen definidos de forma genérica por la aplicación de los retranqueos mínimos, altura máxima y número máximo de plantas definidos en el Plan Parcial.

Parcela TE-B:

Condiciones de edificación:

- Superficie parcela: 15.928,82 m².
- Edificabilidad máxima^(1*): 15.948,00 m².
- Ocupación máxima:
 - Sobre rasante^(2*): 40 %, 6371,53 m².
 - Bajo rasante 60 %, 9557,29 m².
- Altura máxima: 4 plantas, 16 m.
- Separación a linderos: 3-5 m^(*).
- Ocupación adicional sobre rasante (10 %): 637 m².
- Área de movimiento de la edificación.

La resultante de aplicar los retranqueos definidos en el Plan Parcial. La edificación propuesta en el área de movimiento de la edificación deberá cumplir con todas las condiciones de edificación establecidas por el planeamiento antecedente. La edificación bajo rasante destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, sin embargo, deberá de cumplir el resto de los parámetros urbanísticos establecidos.

Art. 24. *Zona C. Espacios Libres: Zonas Verdes y de Protección (ELV y ELP).*—El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etcétera, estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - Ocupación: 1 por 100.
 - Altura: 4 metros.
 - Volúmenes: 0,01 m²/m².

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

(*) En las condiciones definidas en el Plan Parcial. En concreto, el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo.

Condiciones Modificación Puntual del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.3-09.

(1*) Para el cómputo de superficies edificadas del uso Terciario Comercial de Gran Superficie, será de aplicación la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de los Centros Comerciales y de Ocio (publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 233, de 1 de octubre de 2001).

(2*) Como matiz a lo expuesto, se permitirá incrementar el 40 % de ocupación sobre rasante establecido en el Plan Parcial, hasta un máximo del 10 % adicional, para la instalación de puestos desmontables, en las zonas no ocupadas por locales comerciales dentro del volumen edificado, siempre que se garantice y se cumpla con las condiciones de evacuación.

Las zonas verdes públicas que figuren en los Planos Parciales no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etcétera. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riesgos de aguas recicladas».

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

En Pozuelo de Alarcón, a 11 de abril de 2025.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/6.122/25)

