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

AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DENOMINACION : MURANIA	API 4.3-01
------------------------	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000 4-3

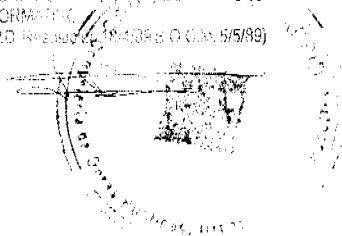
- 1) **AMBITO**
 - El correspondiente al PERI que se incorpora y señalado en los planos E: 1/2.000.

- 2) **PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA**
 - Plan Especial de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución nºs 1, 2 y 3 delimitadas en el Barrio de La Estación aprobado definitivamente en fecha 17 - julio - 1.996, en desarrollo de la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito de la Zona de la Estación, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 11 de Marzo de 1.994..

- 3) **DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**
 - Se mantiene la ordenación aprobada.

- 4) **OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**
 - En todos los aspectos no específicamente regulados por el planeamiento incorporado serán de aplicación subsidiaria las Normas y Ordenanzas Generales del Presente Plan General.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid 6-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LAJEPI DEL SERVICIO DE REGULACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (RD 1848/1989 O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
21 MAY 2002
Dictamen informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO INFORMANTE



APROBADO INICIALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO
EN SESION CELEBRADA EL DIA _____

27 MAR 1996

Pozuelo de Alarcón, **17** de **ABR 1996** de _____

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

EL SECRETARIO GENERAL

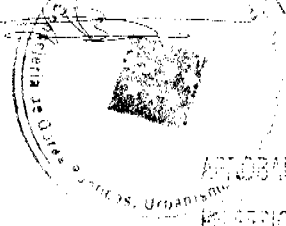


[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
Moción: **7-6-02**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CÁTEDRA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resol. 18/1998 O.C.M. 5/5/99)

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



APROBADO POR ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO
EN SESION CELEBRADA EL DIA **17 JUL 1996**

EL SECRETARIO GENERAL

Pozuelo de Alarcón, **3** de **OCTUBRE** de **1996**
EL FUNCIONARIO ENCARGADO.



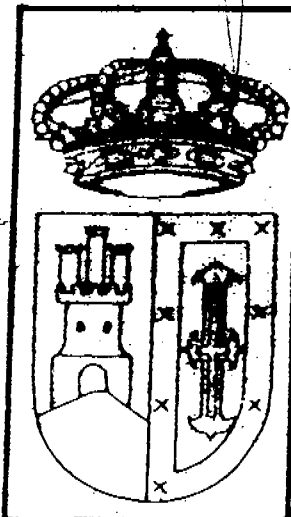
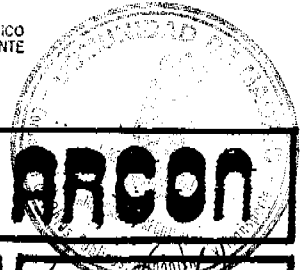
[Handwritten signature]

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO
INFORMANTE



POZUELO DE ALARCON


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE
LAS UNIDADES DE EJECUCION Nº 1, 2 Y 3,
DELIMITADAS EN EL BARRIO DE LA ESTACION
(POZUELO DE ALARCON - MADRID)

[Handwritten signature]
OFICINA TÉCNICA

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

FECHA
MARZO-96



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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Madrid 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA ERA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 784/895 O.C.M. 5/5/99)

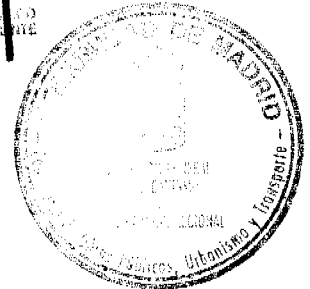
COMUNIDAD DE MADRID
SEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO
INFORMANTE

A. MEMORIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996



Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

INDICE

A. MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL P.E.R.I.
- 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR MODIFICADO
- 4.- CONTENIDO DEL P.E.
- 5.- INFORMACION
 - 5.1.- TOPOGRAFIA, PARCELARIO. ESTADO ACTUAL.

5.1.1.- ALTIMETRIA

5.1.2.- RECORRIDO FOTOGRAFICO

- 5.2.- PAVIMENTACIONES
- 5.3.- SERVICIOS URBANOS.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

SANEAMIENTO

RED DE GAS

ALUMBRADO Y ENERGIA ELECTRICA

6.- ORDENACION

- 6.1.- ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMENES PROPUESTOS
- 6.2.- APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS, CESIONES Y CARGAS URBANISTICAS
- 6.3.- SISTEMA DE ACTUACION

7.- CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PERI

B. ORDENANZAS REGULADORAS

C. PLAN DE ETAPAS

D. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Macri 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANISTICO (R.D. 5/15/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO INFORMANTE





A. MEMORIA Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
1.- ANTECEDENTES EL FUNCIONARIO ENCARGADO

a) En sesión celebrada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 11 de Marzo de 1994 se adoptó Acuerdo de Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Pozuelo de Alarcón, en el ámbito del Polígono comprendido entre la Carretera de Húmera, la prolongación de las calles Santa Isabel y Antonio Díaz y los terrenos de la fábrica Murania, zona de la Estación.

Dicha Modificación comportaba el cambio de la Ordenanza de aplicación del P.G. vigente, incrementando su aprovechamiento y variando las tipologías de forma adecuada, para posibilitar la reordenación urbanística de la zona, mediante la prolongación natural de viarios incompletos y creación de nuevos espacios libres en los accesos a la Estación.


Como quedó especificado en el citado Acuerdo, el cambio de Ordenanza previsto, que implicaría un aumento de población asentada en el ámbito de 294 habitantes, requería la creación de nuevos espacios libres que, a razón de 5 m2/habitante, se estimaban en 1.470 m2 de suelo. Dado que el Documento aprobado incluía 1.710 m2 de nuevos espacios libres, quedaba holgadamente cubierto el estándar derivado de la aplicación del artículo 19-1/b del Reglamento de Planeamiento vigente.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se refiere al ámbito formado por las unidades 1, 2 y 3 de propiedad privada, más las calles públicas (Santa Isabel y Heras que las bordean). La modificación del Planeamiento General, a que se alude, determinaba ya la delimitación de dichas unidades, fijando asimismo el sistema de compensación, como sistema de actuación a utilizar en su ejecución y desarrollo posterior.

Asimismo, como se desprende de las determinaciones del PERI, los 1.710 m2 de nuevos espacios libres, demandados por el planeamiento de rango superior, se ven incrementados en 315 m2, debido a la mayor anchura del vial establecido entre las unidades de ejecución

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
Documento formado FAVORABLEMENTE
EL TÉCNICO INFORMANTE

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


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



b) Por otra parte, y en desarrollo de la Modificación del Planeamiento General, aprobada definitivamente por la CAM el 11-III-94, el Ayuntamiento redactó un Plan Especial de Reforma Interior, en el ámbito total de la zona.

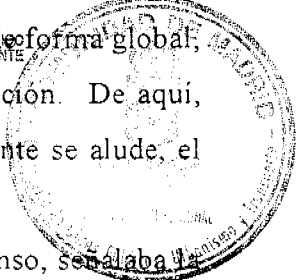
Dicho PERI fue aprobado inicialmente el 10 de Mayo de 1.995, sometiéndose al preceptivo periodo de información pública, según anuncio del mismo en el BOCM del 7 de Julio de 1.995.

En dicho plazo se recibieron dos alegaciones:

- En la primera, presentada por Renfe, se indicaba la inexistencia en el Documento de procedimiento alguno para la obtención de los suelos de su propiedad, a fin de realizar el viario proyectado sobre ellos. Asimismo se aludía a una diferencia entre la medición del PERI y la efectuada por Renfe.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
21 MAY 2002

- Sobre esta alegación, se estimó que el instrumento de modificación de la ordenación urbanística debería ser la Revisión del PGOU, de inmediata aprobación. De aquí, que, unido a las demás circunstancias a que posteriormente se alude, el presente Documento no incluya los suelos de Renfe.

PROVOCACION DE REFORMA URBANÍSTICA FAVORABLEMENTE


- La 2ª alegación, presentada por D. Antonio Alvarez Alfonso, señalaba la conveniencia de la construcción de un aparcamiento público disuasorio, que facilitase el aparcamiento de vehiculos de los numerosos usuarios de Pozuelo que utilizaban el Servicio de Cercanías para trasladarse a Madrid.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, FECHA 6-6-02
 MACQU...
 LA SEAF DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN
 (P.D. Resolución 124/99 B.O.C.M. 5/1999)


- Sobre esta sugerencia se estimó, en concordancia con planeamientos urbanísticos más generales, que la creación de un aparcamiento de grandes dimensiones atraería un mayor tráfico a la zona, sobrecargando negativamente la trama urbana, siendo más conveniente incentivar el uso de aparcamiento en las Estaciones del Barrial y Aravaca, situadas en zonas más abiertas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996



Pozuelo de Alarcón, ... de ... OCTUBRE ... de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

[Firma manuscrita]


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



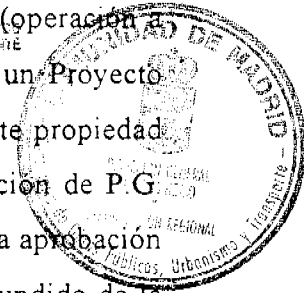
2.- **JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL P.E.R.I.**

La circunstancia de que los terrenos correspondientes a las unidades 1 y 3 sean de propiedad única, no precisándose para su ejecución y desarrollo la constitución de Juntas de Compensación, sino solamente la tramitación del Proyecto de Compensación, constituye una muy favorable oportunidad para la puesta en marcha inmediata de la Operación Urbanística con la consecución de la apertura de la prolongación de la C/ Pilar conectándola con la, a su vez prolongada hacia el Este, calle de las Heras. La accesibilidad a la Plaza se vería enormemente favorecida a corto plazo. Asimismo y a medio plazo suponer el desarrollo de la unidad de ejecución nº 2, aún cuando sería preciso formar Junta de Compensación.

Por otra parte la prolongación hacia el Este de la C/ Las Heras, que constituiría la continuidad de Antonio Díaz hasta la C/ Ferrocarril (operación a realizar, según quedó señalado en la Modificación del PG, según un Proyecto municipal de obras) implica la adquisición de suelo correspondiente propiedad de Renfe. Nada indicaba, como ya se indicó, la citada Modificación de P.G. sobre la forma de adquisición de dichos suelos. Siendo inmediata la aprobación municipal de la Revisión del PGOU con Adaptación al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, parece conveniente, que sea dicho Documento el que regule de forma global el tratamiento de los terrenos ferroviarios en el término municipal, en concordancia con su carácter de sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección (Art. 72/2/d TRLS.92) y defina la equidistribución de cargas y beneficios, en caso de desafección del uso ferroviario.

Todo lo anteriormente descrito, justifica que, a fin de facilitar la gestión de la Operación Urbanística y facilitar su ejecución, se promueva la tramitación del PERI correspondiente a las unidades de ejecución 1, 2 y 3 planteando, en una fase posterior y de acuerdo con los criterios, que determine la Revisión Adaptación del PGOU, la ejecución del Proyecto de obras municipal de prolongación de la C/ Antonio Díaz hasta la C/ Ferrocarril.


COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
 21 MAY 2002
 Documento Informado FAVORABLEMENTE



APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHAS 6-6-02 y 7-6-02
 Madrid
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA SEPA DEL SERVICIO DE ASESORIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO (P.D. Resolución 130/1994 (I.C.M. 5789))

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996

Pozuelo de Alarcón, de 04.07.1996 de 1996
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,


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

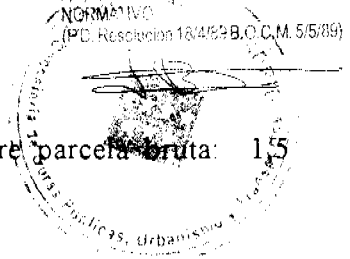


3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO

3.1.- EN CUANTO A LA ORDENANZA DE APLICACION

Ordenanza.-	Zona 1. Casco Antiguo
Tipos de edificación.-	Manzana cerrada.
	Bloque abierto.
Parcela mínima.-	90 m2.
Ocupación máxima.-	-
Altura máxima.-	3 plantas (10,00 m.)
Volumen máximo.-	Edificabilidad máxima sobre parcela bruta: 155
	m2/m2.
Usos permitidos.-	Residencial

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 MACRIL 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4159 B.O.C.M. 5/5/89)



Industrial (planta baja, semisótano y sótano, en categorías b), c), d) y e).
 Terciario: Hospedaje Comercial (planta baja y semisótano)
 Oficinas
 Salas de reunión
 Dotacional
 Servicios urbanos

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
21 MAY 2002
 Documento informado FAVORABLEMENTE

EL SECRETARIO GENERAL



3.2.- EN CUANTO A SISTEMAS DE ACTUACION

Compensación en cada una de las tres unidades de actuación delimitadas.

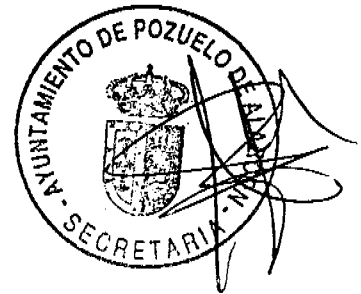
3.3.- INICIATIVA

Privada en cuanto a los terrenos delimitados en cada una de las 3 unidades de actuación señaladas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EN SESION CELEBRADA EL DIA **17 JUL 1996**

Pozuelo de Alarcón, ...3... de OCTUBRE de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

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



4.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

En cuanto a contenido reglamentario del P.E.R.I., el Artículo 85/2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana señala, en concordancia con el 85/1 del Reglamento de Planeamiento vigente, que sus determinaciones y documentos serán los adecuados a sus objetivos, estableciendo, como referencia, los previstos para los Planes Parciales, salvo aquellos que no guarden relación con la reforma que se pretende conseguir.

De aquí, que en la documentación del presente Plan Especial, no se incluya por ejemplo un "análisis ponderado de soluciones virtuales o alternativas de ordenación", dado el carácter netamente finalista del suelo resultante de la prolongación de los viarios, ni la "acreditación de la adecuada relación con la trama urbana limítrofe", por considerarse obvia.

En cuanto a los esquemas de servicios, encontrándonos en una zona ya consolidada, no se ha considerado preciso una mayor determinación que la prolongación natural de las redes existentes.

El Estudio Económico Financiero incluye el correspondiente a la urbanización interior a dichas unidades, en que la inversión es totalmente privada, a efectos de cuantificar globalmente el importe de la urbanización total del ámbito del PERI en su conjunto.

El Plan de Etapas define dos etapas de ejecución. La 1ª corresponde a las UE 1 y 3 en que al ser de propietarios únicos no requieren la formación de la Junta, quedando la UE.2 para una 2ª etapa dada la existencia de más de un propietario.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Medida 6-6-02
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA LEY DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO
(P.D. Resolución 18/4/899 O.C.M. 5/5/99)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

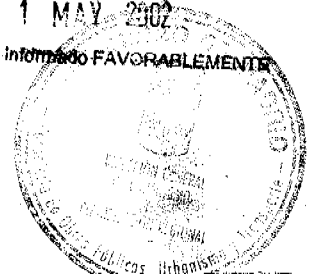



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL SECRETARIO




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



6.- ORDENACION

6.1.- ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMENES PROPUESTOS

La ordenación parte, en cuanto a alineaciones, de la prolongación natural de las C/ Santa Isabel hacia la carretera de Húmera y de la del Pilar hasta la continuación de Antonio Díaz.

Las fachadas de las nuevas edificaciones a construir se establecen con el criterio de aumentar todo lo posible los espacios dedicados a viario rodado, peatonal, libres, para plaza, etc. y para conseguir el mayor número de aparcamientos.

Dadas las rasantes del terreno actual, la prolongación de Antonio Díaz actual vuelta hacia el W de la C/ Las Heras, uniendo la cota de su confluencia con la carretera de Húmera con el espacio al Este de la actual Fábrica de Murania, que actualmente sirve de aparcamiento, da lugar a un importante relleno en la zona en que desemboca la prolongación de la calle del Pilar y que corresponde con la pendiente actual de la subida de la C/ Las Heras hasta la Plaza de la Estación.

La zona se permeabiliza con el resto de la trama, que tratamos de rematar, mediante la prolongación de la C/ Santa Isabel y con la calle de Nueva Apertura que separa las edificaciones correspondientes a las Unidades 1 y 2.

Los volúmenes propuestos (B+2) responden a una tipología de bloques en manzana cerrada, que mantienen sus alineaciones fijas, definiendo calles o espacios libres finalistas y no variables.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA OFICINA DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANISTICA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/469 B.O.C.M. 5/5/02)

6.2.- APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS. CESIONES Y CARGAS URBANISTICAS.

Definida en el Documento previo de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana la edificabilidad máxima bruta permitida en cada una de las 3 Unidades de Ejecución señaladas, en 1,5 m2/m2, el aprovechamiento apropiable por los particulares sería según el Art. 27 del Texto Refundido de la LRS y OU:

UE1 = 2.917,86 m2.suelo x 0,85 x 1,5 m2/m2 = 3.720,27m2

UE2 = 2.921,62 m2.suelo x 0,85 x 1,5 m2/m2 = 3.725,06m2

UE3 = 4.159,15 m2.suelo x 0,85 x 1,5 m2/m2 = 5.291,44m2

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
 16
 7 1 MAY 2002
 Documento Informado FAVORABLEMENTE

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1995

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1995
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO.

Texto refundido. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
 Acuerdo de Alcaldía de 23 de abril de 2002
 LA SECRETARÍA GENERAL



La aplicación de la Ordenanza permite llegar a un aprovechamiento máximo en cada una de las unidades, que es el siguiente:

UE1 = 4.376,79 m2c

UE2 = 4.382,43 m2c

UE3 = 5.400,00 m2c

La edificabilidad computada en la ordenación corresponde a edificios compuestos de pl. baja, planta 1ª, planta 2ª y bajo cubierta.

El aprovechamiento municipal sería la diferencia entre el obtenido por aplicación de la Ordenanza y el apropiable por los particulares

No se incluye en los aprovechamientos señalados, ya que no es lucrativo, el correspondiente al equipamiento municipal. Dicha edificación sería objeto de proyecto y ejecución municipales, o a cargo de particulares por convenio.

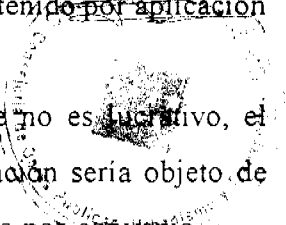
Respecto a cargas urbanísticas, son de señalar para cada UE las correspondientes a la urbanización de todo el suelo no ocupado por la edificación con uso público y destinado a viario rodado o peatonal y aparcamiento en superficie.

Las superficies son las siguientes:

a) Suelos incluidos en las unidades de ejecución

	CALZADAS	APARC.	ACERAS	TOTAL
UE.1	284,44	266,20	1.055,05	1.605,69
UE.2	248,50	204,84	717,64	1.170,98
UE.3	1.110,23	441,75	843,13	2.395,11
TOT	1.643,17	912,79	2.616,66	5.171,78

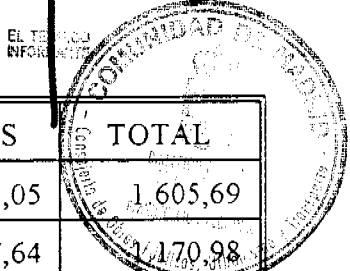
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid, 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 184/89 B.O.C.M. 5/5/89)



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

21 MAY 2002


Documento informado FAVORABLEMENTE



A fin de obtener por diferencia estos espacios no ocupados por la edificación en cada una de las unidades, se ha supuesto que las plantas bajas consumirán al 100% los "solares" que se marcan.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PL EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996

.....
 Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,


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



<u>SOLAR</u>	
UE.1	1.312,17
UE.2	1.750,64
UE.3 ¹	1.755,04

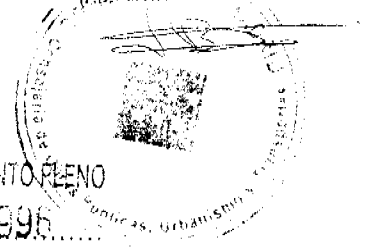
TOTAL	4.817,85

b) Suelos exteriores a las unidades de actuación, pero incluidos en el ámbito del PERI=2.785 m2. (Calles públicas)

6.3.- SISTEMA DE ACTUACION

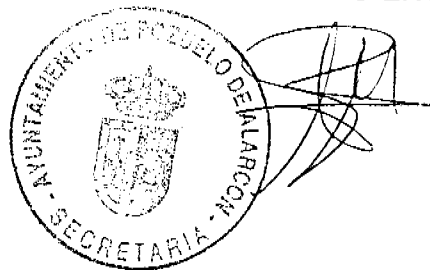
Tal como indicaba la Modificación previa del PGOU, cada UE se desarrollará por Compensación (la 1 y la 3, son de propietario único, por lo que es innecesaria la formación de junta).

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Macip 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 184498 B O C M. 5/5/09)

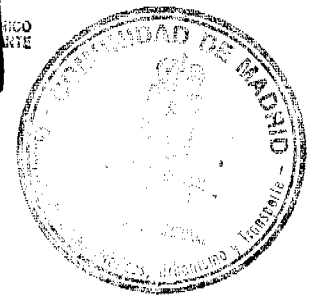


APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EN SESION CELEBRADA EL DIA 7 JUL 1996

Pozuelo de Alarcón, 3 de SEPTIEMBRE de 1996
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
21 MAY 2002
 Documento Informado **FAVORABLEMENTE**
 EL TÉCNICO INFORMANTE



¹ 349,14 + 1.405,90

7.-

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

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



Una vez tramitado el PERI y aprobado definitivamente, su desarrollo comprenderá las siguientes actuaciones:

- a) Redacción y aprobación de los Proyectos de Compensación de cada una de las unidades de ejecución, con formación previa de Junta de Compensación, si ello fuera necesario.

Dichos Proyectos de Compensación localizarían los suelos de cesión obligatoria (viario rodado y peatonal y aparcamientos en superficie) así como los correspondientes al aprovechamiento municipal, o en su caso su equivalencia en metálico o en obras de urbanización exteriores a las unidades.

- b) Redacción y presentación a trámite de los proyectos de las obras de urbanización de los terrenos incluidos en cada una de las unidades de ejecución, indicando a efectos de aval de las obras si las correspondientes a la edificación serán posteriores o simultáneas a las de urbanización (Art. 41 del Reglamento de Gestión)

En todo caso sería recomendable la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización conjunto de cada fase del PERI, que se señalan en el Plan de Etapas.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Moción 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
PO. Resolución 144899 D.O.M. 5/6/02

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JULIO 1998

Pozuelo de Alarcón, 23 de OCTUBRE de 1998

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

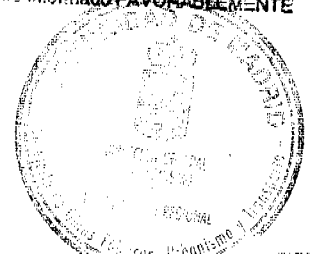


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL


21 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

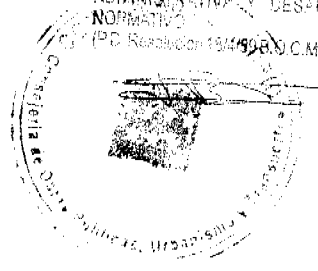
EL TITULAR DEL SERVICIO






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

APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
 6-6-02
 MACTU... 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 LA DE DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.O. Resolución 1944/98) D.O.M. 5/5/00



B. ORDENANZAS REGULADORAS


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

21 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO
INFORMANTE




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



B. ORDENANZAS REGULADORAS

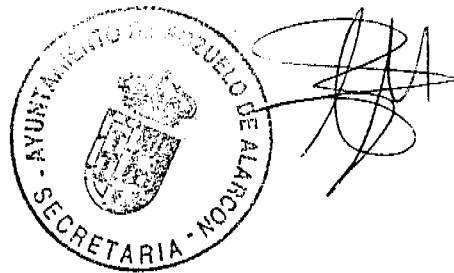
La Modificación previa del Plan General de Ordenación Urbana se refería específicamente al cambio de la Ordenanza 3.5. Zona 4 (urbana unifamiliar) a Ordenanza 1-Casco Antiguo. De aquí que para el ámbito del PERI regirá específicamente la Norma Zonal 1. Casco, contenida en las Ordenanzas recientemente aprobadas por el Ayuntamiento, siendo asimismo de aplicación para otras determinaciones de carácter general las que señalan las aludidas Ordenanzas. Dicha Norma Zonal se transcribe a continuación.

Específicamente la documentación gráfica del PERI recoge para el edificio a construir con fachada Oeste a la prolongación de la C/ del Pilar, en terrenos de la antigua fábrica de Murania, la condición de que en sus zonas Norte (C/Antonio Díaz) y Sur (C/Santa Isabel) quede separado en toda su altura 3 metros de los linderos laterales, ya que en dichas lindes (y también a lo largo de la delimitación Este del PERI) se produce el cambio de tipología de manzana cerrada a vivienda unifamiliar.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Macró: 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (PD Resolución 10489 B.O.C.M. 5/5/05)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUL 1996

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

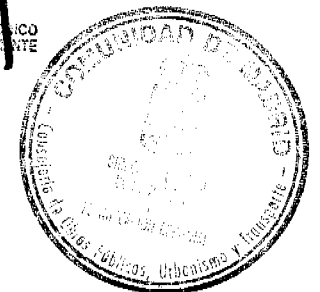



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

21 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TÉCNICO INFORMATIVO




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



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
 EN SESION CELEBRADA EL 17 JUL 1996

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
 EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

ZONA 1 CASCO

**TIPO DE EDIFICACION : MANZANA CERRADA (MC)
 BLOQUE ABIERTO (BA)***

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.1.1. PARCELA MINIMA

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

- A) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) m².
- B) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual 5 metros.
- C) Diámetro mínimo inscrito o superior a 5 metros.
- D) Fondo mínimo 12 metros.

3.1.2. ALTURA DE LA EDIFICACION

Tres plantas igual o menor a 10 metros.

Para edificios nueva planta la altura libre de pisos será como mínimo de 2,50 metros.

Para uso comercial: altura libre mínima: 3,50 metros, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas.

El Ayuntamiento podrá autorizar el empleo de la tipología de bloque abierto cuando se actúe en manzanas completas, o parcelas que por su gran dimensión y localización en el casco urbano a través de un E.D. Las condiciones de la ordenación serán las que se definen en esta ordenanza y en la correspondiente tipología.

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 MARCH 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO en 17/4/99 B.O.C.M 5/5/00

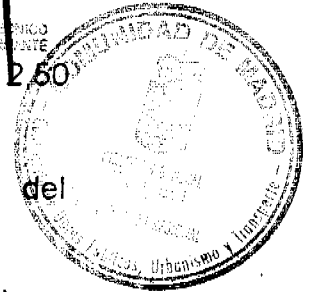


COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE

EL FUNCIONARIO ENCARGADO



Pozuelo de Alarcón, ...3...de ...OCTUBRE... de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,



3.1.3. CONDICIONES DE USO

Usos principales .-

Residencial

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

Usos compatibles .-

Industrial

Se admite el uso en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías b) c) d) y e).

Terciarios

Hospedaje.- En planta principal y en régimen de edificio exclusivo.

Comercio.- En categoría 1 y 2 en situación de planta baja y semisótano.

Oficinas.- En categoría 1 y 2 en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3 en todas las situaciones de planta.

Salas de reunión.- En planta baja y semisótano.

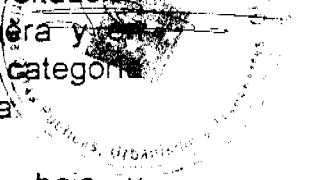
Restauración.- En situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

Equipamientos

Dotacional .- Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.

Servicios urbanos.- Se admiten las categorías 1 en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2 y 3 en situación de planta baja, semisótano primera y régimen de edificio exclusivo.

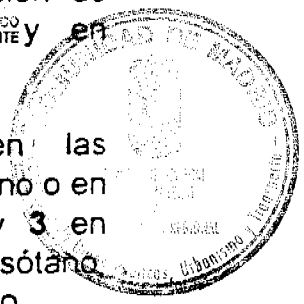
APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
MAYORÍA 4-6-02
SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(B.O. Resolución 1071/89 B.O.C.M. 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL

21 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE



AL FUNDACION DE ALARCÓN



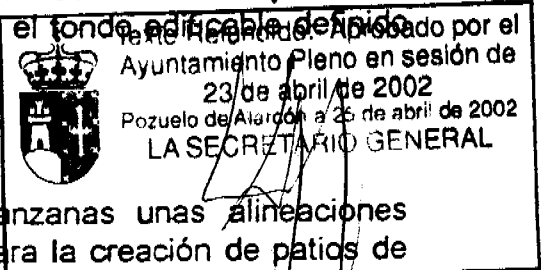
TIPOLOGIAS

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996

EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

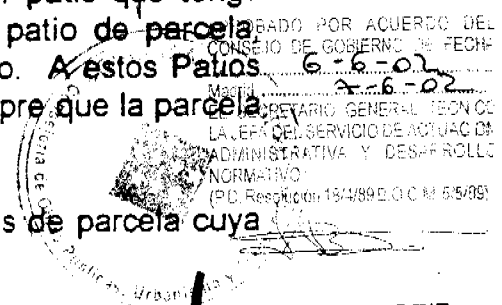
A) EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser manzana cerrada completa en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie exceptuando los patios de parcela o, manzana cerrada con patio de manzana, en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable de fondo entre las alineaciones exteriores e interiores.



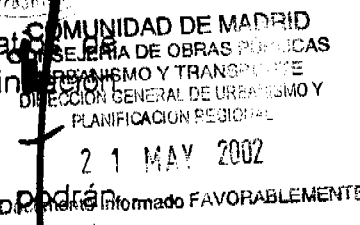
Su fondo edificable no será superior a 12 metros.

Patios de manzana. Se definirán en las manzanas unas alineaciones interiores con el fondo edificable de 12 metros para la creación de patios de manzana cuyo ancho mínimo será de 8 metros. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a ésta tendrá la consideración de patio de parcela debiendo cumplir las dimensiones definidas para este último. A estos Patios de manzana, una vez definidos, podrán abrirse huecos siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 metros.



Patios de parcela. En cualquier caso, podrán abrirse patios de parcela cuya dimensión mínima en cualquier dirección será de 4 metros.

Ocupación de planta baja. La planta baja podrá ocupar los patios de manzana y parcela hasta un fondo máximo edificable respecto a la alineación exterior de 20 metros y con destino o uso no residencial.



Construcciones subterráneas. Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos a locales de planta baja o para garage-aparcamiento.

La edificación en planta baja no podrá retranquearse, en ningún caso, respecto a la alineación exterior, excepto en aquellos casos en que el Ayuntamiento autorice soportales.

La edificación podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, siempre que se oculten las medianerías de los predios laterales colindantes, que no se sobrepase la altura permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a 1:3, y no se sobrepase el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada

Pozuelo de Alarcón, 3 de FEBRERO de 1995

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1976



EL FUNCIONARIO ENCARGADO,
solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas que sirvan, con superficie no mayor de 5 m2., por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 21 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL

B) EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS (B.A.)

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros.

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 a 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:

- 1.- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga una longitud inferior a 12 metros.
- 2.- 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.

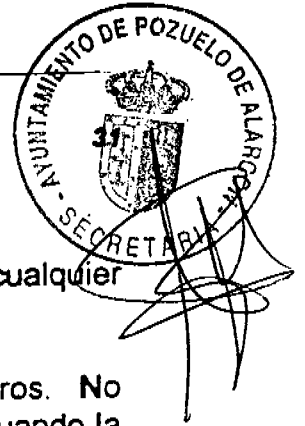
Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO (R.O.C.M. 5/5/89)

COMISIÓN DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN URBANA
21 MAY 2002
Documento Informado FAVORABLEMENTE

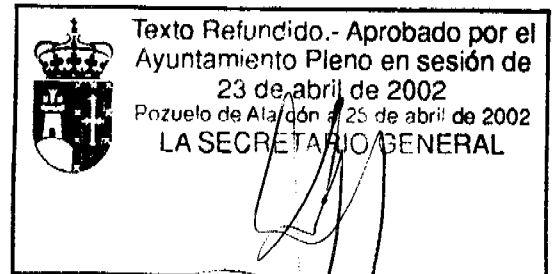
18 ENE 1976
Pozuelo de Alarcón
EL FUNCIONARIO ENCARGADO



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

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m², por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
EN SESION CELEBRADA EL DIA 17 JUNIO 1996

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
Moción: 3-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
ENCARREGADO DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(PD Resolución 184/89 S.O.C.M. 5/5/09)

Pozuelo de Alarcón, 3 de OCTUBRE de 1996
EL FUNCIONARIO ENCARGADO,

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

21 MAY 2002
Documento informado FAVORABLEMENTE

EL TITULAR
INFORMANTE

