

POZUELO DE ALARCÓN**URBANISMO**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se pone en general conocimiento que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2003 (en votación ordinaria y por unanimidad de los miembros presentes), ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.3-11, "Los Miradores II", del Plan General de Ordenación Urbana, promovido de oficio por el Ayuntamiento. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.3-11, "Los Miradores II", del Plan General de Ordenación Urbana, promovido de oficio por el Ayuntamiento, incluyendo la siguiente observación:

"En la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano, de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas."

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 8 de octubre de 2003 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior en el Registro correspondiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las normas urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto íntegro es el siguiente:

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 3.3-11,
"LOS MIRADORES II"****4. Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento las Normas Urbanísticas en el suelo urbano de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Pozuelo de Alarcón presentan el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo. Comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

En el artículo 8.1.2. de dichas Normas Urbanísticas se reseña que los Planes Parciales podrán, de forma justificada y en función de sus características particulares, proponer la alteración de alguna de sus determinaciones, como así se produce en el presente Plan Parcial de Reforma Interior con la edificabilidad propuesta (menor a la que concede la ficha urbanística del APR 3.3-11 del Plan General) y la altura máxima de la edificación en la parcela con uso residencial colectivo (que no deberá sobrepasar la cota de 691,50 metros de referencia del mirador del parque lineal propuesto).

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los particulares y técnicos promotores de edificación están obligados, igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el PGOU, incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

4.1. Ordenanzas comunes a los tipos de edificación

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad expresadas anteriormente, las que se definen en las Normas Urbanísticas del Plan General y las que se expresan a continuación. Asimismo, deberán cumplirse las condiciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de carácter estatal y autonómico vigentes, así como las establecidas en la NBE-CPI vigente sobre prevención y protección de incendios y el Reglamento de Protección de Incendios (RPI) de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003), o reglamentación que lo sustituya.

En caso de interferencia entre normativas se aplicará a cada caso la más restrictiva de éstas.

Fachadas medianeras, testeros, casetones y chimeneas

Todos los paramentos que queden al descubierto por escalonamiento de edificaciones, casetones y chimeneas en cubierta, fachadas medianeras o testero de edificaciones, etcétera, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas principales de la edificación.

Cubiertas en patios

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrá cubrir los patios de parcela o edificación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20 por 100 de la del patio.

Condiciones de ventilación y evacuación

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Salvo las destinadas a ventilación de aseos y cuartos de baño, el resto sólo podrán utilizarse para su uso, con exclusión de cualquier otro.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aun con carácter provisional.

La evacuación de gases, vapores, humos o polvos producidos en los procesos industriales deberá efectuarse a través de chimeneas exclusivas y adecuadas, que cumplan el RPI de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003), o Reglamento que le sustituya, y cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un 1 metro la altura del edificio propio y también de los próximos, sean o no colindantes, situados en un radio de 15 metros.

La evacuación forzada del aire se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros, medidos entre los puntos más próximos, de cualquier hueco de ventana situada al mismo o superior nivel en plano vertical, sea o no esta perteneciente al plano del mismo paramento.

En el supuesto de que entre el punto de salida de aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 80 centímetros de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que formen el recorrido más corto de todos los posibles entre el punto de evacuación, el borde del obstáculo y la ventana afectada.

Si el volumen de aire está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de evacuación distará, como mínimo, 2,5 metros de cualquier ventana situada en su mismo paramento a nivel superior y 2 metros si se halla al mismo nivel. Asimismo, la distancia entre la evacuación y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros, excepto cuando se trate de fachadas distintas que formen un ángulo de 180 grados. Si la salida se hallase situada en fachadas exteriores que tengan zonas transitables a una distancia inferior a 3,5 metros la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

Como excepción, cuando se trate de ventanas que den a locales de tránsito, permanencia de público, escaleras o similares, y siempre que el volumen de evacuación sea inferior a un 1 metro cúbico por segundo, la distancia entre el punto de evacuación y dichas ventanas deberá ser, como mínimo, de 1 metro.

Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere, al menos, en un 1 metro la altura del edificio propio y de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de 15 metros.

Adicionalmente y de acuerdo con la Orden 1187/1998 de la Comunidad de Madrid, las evacuaciones procedentes de torres de refrigeración y condensadores evaporativos se hallarán, al

menos, a 2 metros por encima de cualquier zona de tránsito o estancia de público en un radio de 10 metros.

Todo lo dicho anteriormente será aplicable para cualquier aparato de climatización que, aun no evacuando necesariamente aire interior, produzca un calentamiento del caudal de aire exterior recirculado.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación deberá disponer de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior, procedentes de ventilación o climatización de un local o actividad, disten entre sí más de 5 metros se considerarán independientes. También será así cuando se hallen en distintos paramentos verticales que formen un ángulo convexo superior a 180 grados.

La evacuación a la atmósfera de gases, polvos, etcétera generados por actividades industriales a través de chimeneas cumplirán las especificaciones de la Orden Ministerial de 18 de octubre de 1976 sobre Prevención de la Contaminación Industrial de la Atmósfera, o legislación que la sustituya, bien en general o para actividades específicas.

En todo local no destinado a vivienda se preverán chimeneas exclusivas y adecuadas que cumplan el RPI de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003), o reglamentación que lo sustituya, y cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un 1 metro la altura del propio edificio y también la de los próximos, sean o no colindantes, en un radio de 15 metros. Dichas chimeneas tendrán un diámetro mínimo de 30 centímetros y se preverán en proporción de una por cada 100 metros cuadrados de superficie útil.

Con independencia de las chimeneas citadas deberá dotarse a los locales de ventilaciones independientes de baños y aseos.

Condiciones de los locales

Aseos.—Los locales, excepto los regulados por su uso específico, dispondrán, como mínimo, de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 300 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo más, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Todos ellos dispondrán de la ventilación correspondiente.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Altura libre.—La altura libre mínima de suelo a techo o falso techo de un local para cualquier uso será de 2,50 metros, excepto en aseos, zonas de servicio y almacenes, en los que la altura libre puede reducirse a 2,20 metros. Dicha altura libre deberá ser incrementada cuando la normativa sectorial del uso correspondiente así lo requiera. La altura libre de pisos en locales comerciales o industriales de nueva construcción será, como mínimo, de 3 metros.

En edificios que no sean de nueva construcción y que dispongan de usos anteriormente establecidos y debidamente legalizados se podrá respetar la altura anteriormente autorizada, siempre que se dé cumplimiento a la normativa sectorial en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. Asimismo, se podrán autorizar en dichos locales los cambios de uso dentro de los permitidos para la zona por el Plan General.

Aislamientos.—Con independencia del cumplimiento de la Reglamentación vigente en materia de ruidos de la Comunidad de Madrid o de las ordenanzas de medio ambiente que fueren aprobadas, todos los locales en los que se solicite la instalación de actividades que generen niveles de ruido superiores a 70 dbA deberán contar con un aislamiento mínimo de 60 dbA en los paramentos que los separen de usos residenciales o vivideros. Aquellos que dispongan de aparatos reproductores de sonido deberán contar con un aislamiento mínimo de 70 dbA en los paramentos que los separen de usos residenciales o vivideros.

Los locales de reunión que dispongan en sus instalaciones de equipos reproductores de sonido deberán contar, además, con accesos dotados de interposición de vestíbulos previos en los que las puertas queden con sus áreas barridas a una distancia igual o superior a 50 centímetros y estén dotadas de cierre automático.

Estas actividades deberán disponer de limitador acústico en los equipos de sonido que permanezcan enclavados a un máximo de 80 dbA.

Cubos de basura

Todo edificio dispondrá de un recinto de dimensiones adecuadas al servicio y con fácil acceso, dotado de ventilación, agua corriente y sumidero, destinado para los cubos de basura de los ocupantes, con capacidad mínima para un contenedor normalizado de 240 litros y cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Entrantes, salientes y vuelos

Los voladizos sobre las vías públicas o privadas se permitirán en las siguientes condiciones:

- Cuerpos de edificación cerrados: permitidos únicamente en calles de ancho igual o mayor de 10 metros. Saliente de la línea de fachada no mayor del 7 por 100 del ancho de calle, con un máximo de 1,20 metros. Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de dos veces el vuelo y, como mínimo, 60 centímetros.
- Balcones o voladizos abiertos: están permitidos en todas las calles. Su saliente de la línea de fachada no será mayor del 7 por 100 del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro. La longitud es libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor de 0,60 metros.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,50 metros sobre el nivel de la acera (en marquesinas esta altura será de 2,50 metros y el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros, como mínimo, de la vertical de la línea del bordillo existente o previsto).

Los aleros no superiores a un 1 metro no se considerarán cuerpos volados, ni cerrados ni abiertos.

Pasajes comerciales

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, a la calle.

Vallado de solares y parcelas

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas, edificadas o no, tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cerrados y con cierre adecuado en sus portales de acceso, con arreglo a las siguientes normas:

1. Solares no edificados.—Tendrán una valla con altura de 2 metros en todo su perímetro de forma que no sea viable el acceso a su interior desde la vía pública.
2. Parcelas edificadas.—La altura del cerramiento de fachada a calle será de 2,50 metros de los que entre 0,50 y 1,50 metros, como mínimo y máximo, serán ciegos y el resto se permitirá con elementos diáfanos o cerrados con especies vegetales adecuadas, incluido el brezo. El resto de los linderos podrá tener un cerramiento ciego con una altura máxima de 2,50 metros.
3. Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública; para el cierre de parcela desde la cota de la alineación oficial y para las medianeras desde la cota del terreno más alto.
4. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca las alturas anteriores.
5. Se admitirán cerramientos para instalaciones deportivas no cubiertas, tales como piscinas, pistas de tenis, etcétera, que superen los 2,50 metros de altura a base de mallas ligeras que permitan la visibilidad y el soleamiento a su través, siendo condición indispensable el consentimiento explícito de los colindantes afectados o del Ayuntamiento si es terreno público o viario.

Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos, 0,60 metros para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Condiciones estéticas

Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornato de la ciudad.

Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubierta de balcones, terrazas, etcétera, así como de cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado, salvo que se actúe para todo el ámbito del edificio, aportándose una solución global que defina la nueva composición de fachadas y utilización de materiales y que cumpla el resto de condiciones urbanísticas admisibles en relación con la edificabilidad, ocupación, retranqueos, etcétera.

Composición de fachadas y edificios.—Dentro de las condiciones establecidas en las presentes normas será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria, o bien, cuando se actúe sobre edificios o conjuntos de viviendas que formen parte de un proyecto unitario, en cuyo caso deberán armonizarse las soluciones y materiales atendiendo a lo preexistente.

En todo caso se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia o proyecto de edificio que, por su composición, colores o formas estridentes estuvieran, a su juicio, notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretendan situar.

Ornato de edificios.—Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares a la misma. Esta obligación recaerá en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras, tanto de ejecución como sus sucesivas reparaciones.

Los áticos, cajas de escalera y ascensores y, en general, toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase, aparatos de climatización, antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas, salvo que así lo disponga la normativa sectorial o se estudien soluciones para su integración en la fachada.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente, los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Anuncios y rótulos.—En cada edificio sólo podrá instalarse un anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada a partir de los 3,50 metros de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación de los mismos con carácter de rótulo general del conjunto del edificio.

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.

Entre los 2,50 y 3,50 metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no sobresalga más de 0,15 metros del plano de fachada.
2. Que no exceda su longitud, en dirección paralela a la fachada, la anchura del establecimiento que se anuncia.
3. Su composición, forma y colores no pueden tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

No obstante lo dispuesto en los párrafos precedentes, la Corporación Municipal podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos cuando por su contenido, forma, color o situación puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar al decoro público.

Marquesinas.—Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1,50 metros y no superior a un décimo del ancho de vía pública, a partir de la alineación oficial de la calle. No podrán colocarse a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin aceras.

Faroles.—La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, que no formen parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

1. En vías con aceras: no podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 metros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

2. Vías sin acera: sólo podrán autorizarse por encima de 4 metros de altura y siempre que no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas.

Instalaciones en fachadas.—Toda instalación en la fachada de un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio, a la red de evacuación, prohibiéndose expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen a la vía pública, salvo los casos de locales en planta baja debidamente justificados y autorizados.

Toldos.—Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos y móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, mas de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas de áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.—En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

Protección del arbolado.—En las zonas de aplicación de estas ordenanzas será obligatorio, en las más amplias cuantías posibles, la conservación del arbolado existente y la reposición de dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

En todas las zonas al solicitar la licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se repone.

Carteles publicitarios.—En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitándolo de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

La regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la normativa sectorial y a la específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

Instalación de terrazas y veladores.—El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de la normativa complementaria sobre la instalación de terrazas y veladores dentro del municipio.

Servicio de comunicaciones en los edificios.—Todos los edificios en que así lo requiera la legislación y reglamentación vigente en la materia se diseñarán con previsión de acometida y red interior de las instalaciones de telecomunicación (televisión, radio, telefonía, etcétera). En concreto cumplirán el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio que causen menor impacto visual. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de 4 metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas debidamente justificadas lo hagan imprescindible y así lo autorice el propio Ayuntamiento.

Queda prohibida la instalación de antenas individuales en las fachadas de los edificios.

4.2. Ordenanza de Zona 2. Bloque abierto (de aplicación en la parcela C con uso residencial)

Parcela mínima

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

1. La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
2. El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.
3. El 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.

Separación a linderos

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

1. Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
2. La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
3. Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes que, previamente, deberá 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.

4. 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 descubierto para uso exclusivo de las viviendas resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 por 3,50 metros y altura de coronación de 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 mínima 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:

- 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.
- 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 seis metros ni a tres metros de los linderos.

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

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de 20 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.

Condiciones de ocupación

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

La ocupación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 por 100 para usos de garaje-aparcamiento e instalaciones deportivas privadas y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

No se permite la cubierta inclinada para evitar que la edificación supere en alguna zona la altura máxima que fija el Plan Parcial.

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.

Coefficiente de edificabilidad

La edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable será de 1,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Altura de la edificación

Para la parcela de uso residencial la altura máxima será de baja más 3 (4 plantas) y 12,50 metros (sin sobrepasar la altura máxima de referencia del mirador de 691,50 metros).

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre mínima será de 3,50 metros.

Las plantas de piso tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros.

Condiciones de uso

Uso predominante.—El uso predominante será el residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Usos compatibles.—Serán igual que en la ordenanza de la zona 1 (manzana cerrada), ampliados en el uso comercial y en el de salas de reunión. Serán los siguientes:

- Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías b), c), d) y e) (ver en Normas Urbanísticas de Plan General).
- Servicios terciarios:
 - Hospedaje.
 - Comercio: en categorías 1 y 2 en situación de plantas baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
 - Oficinas: en categorías 1 y 2 en situación de plantas semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3 en todas las situaciones de planta.
 - Salas de reunión: en plantas baja y semisótano, si hay otros usos, o en edificio exclusivo.
 - Restauración: en situación de plantas baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, y en régimen de edificio exclusivo.
- Dotacional: se admite en situación de plantas baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
- Servicios urbanos: se admiten las categorías 1 en plantas baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2 y 3 en situación de plantas baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.
- Dotacional de garaje-aparcamiento.

4.3. Ordenanza de Zona 6: equipamientos (de aplicación en las parcelas A y B con uso de equipamiento)

Para esta ordenanza será de aplicación el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas destinadas a usos de equipamientos, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 20 de noviembre de 2002 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 20 de enero de 2003.

Tipología

En general se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el Plan Especial.

No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrán aceptar cualesquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

Parcela mínima

La superficie de parcela será igual o superior a 300 metros cuadrados.

Condiciones de ocupación

La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 40 por 100 de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a Retranqueos y posición de las edificaciones.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches cubiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 3 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3 metros de las alineaciones de

fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.

- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

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

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad en la parcela A y en la parcela B será de 0,85 metros cuadrados/metro cuadrado (el Plan General y el Plan Especial concede una superficie máxima edificable en general para parcelas finalistas de 0,77 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela).

En cualquier caso, no se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, además de los garajes-aparcamiento y las instalaciones técnicas propias del edificio, todas aquellas superficies destinadas a archivos y almacenes necesarios para el uso y funcionamiento del equipamiento, siempre que las mismas se desarrollen bajo rasante.

Altura de la edificación

En general las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y 12 metros de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45 grados, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a 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 metros por encima de la altura máxima permitida.

En el caso de cubierta plana podrá admitirse un aprovechamiento equivalente al del apartado anterior y con las mismas condiciones en concepto de ático retranqueado.

En el presente Plan Parcial se fija para la parcela A y para la parcela B la altura máxima de baja más 2 (tres plantas) y 12 metros.

Retranqueo y posición de las edificaciones

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será entre 5 metros y 15 metros (según se define en el plano P-05).

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 a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

- 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.
- 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, o se utilice la tipología de manzana cerrada.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la mitad correspondiente a los del de mayor altura.

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

No obstante lo dicho en los apartados anteriores, los bloques podrán unirse mediante porches abiertos destinados a zonas de estancia y circulación, con las condiciones señaladas en el apartado relativo a condiciones de ocupación.

Condiciones en planta de las edificaciones

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 150 metros lineales, siempre que no se creen fachadas continuas mayores de 75 metros.

El ancho máximo de los bloques será de 50 metros. No obstante, y con carácter excepcional, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular siempre que el uso específico así lo requiera. En estos casos se deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno.

Condiciones de uso

Uso principal.—Equipamientos en general.

Usos compatibles.—Terciarios:

Clase A): hospedaje.

Clase B): comercio en categorías 1, 2 y 3 con un máximo del 35 por 100 del total edificado.

Clase C): oficinas en categorías 1, 2 y 3.

Clase D): salas de reunión.

Clase E): restauración.

El uso de garaje-aparcamiento se considera compatible con cualquier tipo de equipamiento.

4.4. Ordenanza de zona 7: espacios libres, verde público (de aplicación en la parcela D con uso de parque-zona verde)

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 públicos, 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:

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

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

Las zonas verdes públicas que figuran en este Plan Parcial 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 licencia municipal.

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

Prevención de incendios

Las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas forestales o a áreas arboladas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que frente al referido acuerdo que, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada a la misma por la Ley 11/1999, de 21 de abril, pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.c) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-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 la publicación del presente anuncio, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 3 de octubre de 2003.—El alcalde-presidente, PD, el concejal-delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras (Decreto de 16 de junio de 2003), Gonzalo Aguado Aguirre.