

- El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico ni se computa como superficie de cesión de redes públicas.
- En general, las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

A este respecto, se consideran tres casos inexcusables y excepcionales. El primero es el cruce de los servicios a través de las calles A, B y D (y sus aceras); el segundo es el espacio reservado para el mantenimiento del centro de transformación, con las salidas y entradas de las conducciones eléctricas y de alumbrado, y el tercero es la ocupación longitudinal del primer metro de vía pecuaria junto al bordillo de la avenida de Majadahonda, bajo el camino de zahorra, para las conducciones de electricidad y el riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

- La continuidad de la Colada de San Antón la asegurarán los ámbitos colindantes. Hacia el Oeste, la Colada podrá continuar fácilmente con los 10 metros de anchura, ya que son terrenos por desarrollar (denominados Nuevo Sector de Empleo I y Nuevo Sector de Empleo II). La continuidad de la Colada hacia el casco urbano la tendrán que asegurar una a una las parcelas urbanas de esa zona Este mediante el retranqueo de sus alineaciones oficiales, por lo que seguramente se reducirá la anchura de la vía pecuaria en algunos de estos tramos del casco urbano, ya que actualmente la vía pecuaria la constituye la propia avenida de Majadahonda, que se encuentra asfaltada para los vehículos motorizados.

Art. 34. *Zona 08. Espacios libres. Arroyo de Bularas.*—1. Definición: se corresponde con la zona calculada como Dominio Público Hidráulico o cauce público del arroyo de Bularas, según el estudio hidráulico complementario al presente Plan Parcial.

2. Condiciones específicas: en esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (“Boletín Oficial del Estado”, de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/1998, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

Los terrenos que lindan con el cauce están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de Policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Toda actuación que se realice en zona de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Toda actuación que se realice en la zona de Policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho organismo.

Durante la ejecución y desarrollo del Proyecto de Urbanización del sector no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.»

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que, frente al referido acuerdo, 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.a), en relación con el 8.1 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 1 de abril de 2005.—El alcalde-presidente, PD, el concejal-delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras (Decreto de 16 de junio de 2003), Gonzalo Aguado Aguirre.

(02/5.001/05)

## 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 pasado día 16 de marzo de 2005, en votación ordinaria y por mayoría de los miembros presentes, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-02 “Carretera de Húmera y Camino Viejo” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

1.º Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, en el sentido señalado en el fundamento jurídico segundo del presente acuerdo y por los motivos expuestos en el mismo.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-02 “Carretera de Húmera y Camino Viejo”, promovido por La Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid, con las siguientes condiciones:

- a) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.
- b) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.
- c) Entre dichas obras exteriores al ámbito, cabe señalar que será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la construcción de una nueva glorieta en el punto kilométrico 1,400 de la M-508 (acceso a Húmera), la cual deberá ser totalmente definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización como anexo específico al mismo, adaptándose a los criterios y condiciones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- d) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal, prestando especial atención a los siguientes aspectos:

1. La red de saneamiento será de tipo separativo, debiendo realizarse las conexiones a la red municipal en los puntos que a tales efectos establezca el Ayuntamiento.
2. En el citado Proyecto, 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.

3. Para conseguir los niveles acústicos deseables, el acabado final de las calzadas de la vía-parque proyectada se realizará con un material poroso con elevado índice de absorción acústica (asfaltos drenantes o silenciosos tipo RMV 1990 o similar), señalizando la restricción de velocidad a la llegada a las glorietas con antelación suficiente para evitar variaciones bruscas de aquélla, evitando en la calzada resaltes o franjas transversales de alerta.
  4. Tanto en el Proyecto, como en la ejecución de las obras, se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar una adecuada protección del medio ambiente.
  5. Se respetará como infraestructura existente el ramal de distribución de agua que discurre por el lado Norte del Camino Viejo.
- e) La ejecución de las edificaciones contempladas en el plan estará condicionada a la resolución previa o simultánea de los actuales problemas de saturación que actualmente afectan a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Húmera, para lo que el Ayuntamiento fijará la cuota de participación y condiciones que correspondan al ámbito, una vez se conozca el importe definitivo de las obras a realizar.
- f) En cualquier caso, dichas edificaciones no podrán ocuparse ni entrar en uso hasta que quede suficientemente garantizada la depuración final de sus vertidos.
- g) Para la compensación del arbolado afectado por las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial, valorado según la Norma Granada de Valoración, en un importe total de 374.341,78 euros, y mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, el promotor deberá proceder al suministro, plantación y conservación durante el período de arraigue (dos años) de ejemplares arbóreos por un valor total equivalente, destinados a espacios libres públicos, y según desglose y condiciones que a tales efectos establezca la Concejalía de Medio Ambiente. Estos ejemplares serán plantados, antes de talar los ejemplares afectados por el desarrollo del Plan Parcial, en los espacios públicos del sector para mantener una correcta densidad de arbolado. El arbolado sobrante, en su caso, una vez cubierta la esperanza del sector, se plantará en aquellos otros espacios públicos que determine la Concejalía de Medio Ambiente. Si por cualquier razón, las compensaciones descritas no se pudieran llevar a cabo en los términos citados, total o parcialmente, los promotores aportarán garantías suficientes que aseguren el cumplimiento de las mismas según las valoraciones incluidas en el informe que obra en el expediente, de forma que su materialización se realice de acuerdo con los criterios que al respecto fije la citada Concejalía.
- h) En las actuaciones edificatorias a realizar sobre las parcelas resultantes del Plan Parcial, se deberán presentar estudios específicos del arbolado existente para poder analizar la posible influencia sobre el mismo y fijar, en su caso, las medidas de protección y compensatorias (con aplicación de la Norma Granada de Valoración), que resulten necesarias.
- i) La conexión de la Carretera de Húmera con la M-503 se realizará según los criterios de diseño de la Dirección General de Carretera de la Comunidad suprimiendo los carriles directos de incorporación inicialmente previstos, lo que se definirá con total precisión en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que en su tramitación será sometido al preceptivo informe de dicho organismo.
- j) En cualquier caso, todas aquellas actuaciones que puedan afectar a carreteras de la Comunidad de Madrid se realizarán con estricto cumplimiento de las condiciones y Normativa de la Dirección General de Carreteras.

Por otra parte, y en cumplimiento de los términos del convenio suscrito en su día entre la Universidad Complutense de Madrid y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, cabe recordar que las viviendas a construir sobre estos terrenos serán destinadas exclusivamente para personal de la propia Universidad Complutense, lo que deberá acreditarse debidamente en su momento.

Asimismo, se pone en general conocimiento que, 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 28 de marzo de 2005 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 4.4-02 CARRETERA DE HÚMERA Y CAMINO VIEJO**

### **III NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **A) Disposiciones de carácter general**

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 4.4-02 (Carretera de Húmera y Camino Viejo), ámbito de actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente documento se basa en lo establecido en la Sección primera del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las redes públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es 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 suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 4.4-02) en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

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, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

Art. 4. *Efecto.*—Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad: cualquier particular o entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los Proyectos y Estudios de Detalle que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.
- b) Obligatoriedad: el Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos 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 las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior (Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón).
- Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la sección primera del capítulo IV del título II de la LSCM (artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM. (documento I).
  - Organización y gestión de la ejecución (documento II).
  - Normas urbanísticas (documento III).
  - Planos de Ordenación (documento IV).
- A dichos documentos se le añaden como complementarios:
- Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 78/1999 de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica) de la Comunidad de Madrid.
  - Estudio de arbolado existente. Conservación y trasplantes.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales “in situ” prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los planos de ordenación, las ordenanzas reguladoras y la memoria, se considerará que los planos de ordenación y las ordenanzas prevalecen sobre la memoria.
- Por último y con carácter general en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudieran ser detectados, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del planeamiento general, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

## B) Terminología

Art. 9. *Definiciones y conceptos.*—Con carácter general, el Plan Parcial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los ante-

riores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que ello suponga contradicciones esenciales a su contenido. En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se están interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

## C) Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial colectiva.
- Equipamiento privado comercial.
- Equipamiento privado deportivo.
- Zonas verdes y espacios libres.
  - Privadas.
  - De uso y dominio público.
- Red viaria.
  - De carácter local.
  - Sistema general.
- Equipamiento público.
- Centros de transformación.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el capítulo VII (ordenanzas particulares de cada zona).

Art. 11. *Redes públicas.*

- Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito (redes locales).
- Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
  - Zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público (4.b).
  - Red viaria (5.a y 5.b).
  - Equipamiento público.
  - Centros de transformación.

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, así como a la compañía suministradora de energía eléctrica (centros de transformación).

Art. 12. *Derechos y cargas.*—En función de las determinaciones que para el ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, se señalan las siguientes obligaciones:

- De planeamiento y desarrollo. Redacción del Plan Parcial de Ordenación. Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales y de las generales viarias adscritas.
- De gestión. Propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la LSCM. Redacción del Proyecto de Compensación.
- De cesión. Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales y generales viarias adscritas. Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso.
- De ejecución. Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

Por lo que se refiere a los derechos que el titular único, del suelo generador de aprovechamiento tiene respecto al aprovechamiento fijado en el Plan General de Ordenación Urbana, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento apropiable el 90 por 100 del total.

## D) Desarrollo del Plan Parcial de ordenación

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*

- La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo 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 ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid titular único de los terrenos generadores de aprovechamiento.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial los siguientes:

- Proyecto de Urbanización de las redes públicas locales y generales (de tramitación conjunta).
- Proyecto de obras de urbanización interior de la parcela privada en la que se localizará el conjunto residencial.
- Proyectos de edificación.

Y, en su caso, proyectos de parcelación.

Art. 15. *Condiciones de actuación y ejecución.*

- a) Programación temporal. Las obras de urbanización completa de las redes públicas adscritas al ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción provisional de las obras.
- b) Garantías. Las garantías para la ejecución de dicha urbanización serán del 10 por 100 del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento. Comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas locales y generales así como aquellos otros aptos para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito, o su compensación económica si así se conviniera.
- d) Conservación de la urbanización. Una vez producida la recepción administrativa de las obras correspondientes a redes públicas locales y generales, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes a partir del momento en que, concedidas el 60 por 100 de las licencias de primera ocupación de la edificación posible a ejecutar, el Ayuntamiento acepte hacerse cargo de aquélla. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid.
- e) Derecho a edificar. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

#### E) Normas de urbanización

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la normativa definida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 17. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes locales y generales adscritas al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid y consistirán en la ejecución total de las siguientes obras:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidos conducción, distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en medianas, bulevar y rotondas ajardinadas.

Asimismo serán a cargo de la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid:

- El trasplante del arbolado existente a la zona Sur del ámbito cuya posición pudiera obstaculizar la ejecución de las obras de urbanización o edificación propuestas en el Plan Parcial.
- Las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la Unidad de Actuación que sean precisas.

- La contribución, en la parte que el Ayuntamiento determine, a la construcción de la nueva EDAR de Húmera y la conexión de la red de saneamiento a la misma.
- 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 de Urbanización.
- Los gastos de reparcelación o compensación y gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 18. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*—Se recogen en el anexo normativo “condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización”, que forma parte integrante de esta normativa urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial, siempre que queden suficientemente justificadas.

#### F) Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19.—En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas normas urbanísticas será de aplicación la normativa definida sobre estos conceptos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

#### G) Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 20. *Generalidades.*—Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las normas generales de edificación y usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala siete zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial colectiva.
2. Equipamiento privado comercial.
3. Equipamiento privado deportivo.
4. Zonas verdes y espacios libres.
  - a) Privadas.
  - b) De uso y dominio público.
5. Red viaria.
  - a) De carácter local.
  - b) Sistema general.
6. Equipamiento público.
7. Centros de transformación.

Art. 21. *Zona 1. Residencial colectiva.*—1. Definición: se corresponde con la zona Noreste y Noroeste del ámbito, limítrofes con la calle Cerro de Somosaguas y la vía-parque formada mediante la duplicación de la actual carretera Pozuelo-Húmera en que se localizan los usos residenciales previstos en el Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones de esta norma zonal coinciden prácticamente en todos sus aspectos con las correspondientes a la ordenanza 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente con las especificaciones derivadas del contenido del convenio urbanístico suscrito en abril de 1997 entre la Fundación de la Universidad Complutense de Madrid y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

2. Localización: la señalada en los planos de ordenación del Plan Parcial.

3. Tipologías: edificación aislada en bloques abiertos.

4. Alineaciones y rasantes: la parcela objeto de regulación queda definida en los planos de ordenación siendo las alineaciones y rasantes oficiales de fachada las fijadas en el Proyecto de Urbanización de tramitación conjunta con el Plan Parcial.

5. Parcela mínima: a efectos de segregaciones o divisiones las subparcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 2.500 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 40 metros de diámetro, siendo su frente mínimo de fachada a vía pública de 30 metros.

6. Ocupación máxima:

Sobre rasante, 40 por 100.

Bajo rasante, 60 por 100.

Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela adscrita.

## 7. Edificabilidad máxima:

Sobre rasante, 54.858,69 metros cuadrados construidos (54.858,69 metros cuadrados construidos/182.862,30 metros cuadrados suelo = 0,30 metros cuadrados construidos/metros cuadrados), lo que supone una edificabilidad de 0,7996 metros cuadrados/metros cuadrados sobre parcela neta.

La edificabilidad bajo rasante queda limitada por la ocupación máxima indicada y la admisión de una sola planta sótano.

Dicha edificabilidad bajo rasante no será computable a efectos urbanísticos, siempre que su uso sea el de garaje, locales de servicio de la comunidad de propietarios (en un máximo del 1 por 100 de la superficie edificable en planta), así como trasteros vinculados a las viviendas de la edificación donde se ubique el sótano (con un máximo de 5 metros cuadrados de trastero por vivienda).

## 8. Altura máxima y número de plantas:

Altura máxima a cornisa = 13 metros.

Número de plantas máximo s/rasante = B + 3 (no se admite el aprovechamiento bajo cubierta).

Número de plantas máximo b/rasante = 1.

9. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de 20 metros, pudiendo admitirse llegar a 25 metros cuando su longitud no supere los 30 metros.

Los bloques con patios cerrados tendrán un ancho máximo de 30 metros.

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

10. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a alineación oficial a vía pública será de 5 metros.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín descubierto, o aparcamiento, también descubierto, al servicio de las viviendas.

Podrán, asimismo, situarse construcciones destinadas a portería, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 metros.

La separación mínima entre bloques será:

- Bloques sin patios = altura a cornisa del más alto.
- Bloques con patios = 1,5 altura a cornisa del más alto.

Estas separaciones podrán ser el 50 por 100 de las mismas:

- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de sus fachadas enfrentadas sea menor de 12 metros.
- De los bloques a linderos con otras parcelas.

En todo caso la separación entre bloques será como mínimo de 6 metros y su retranqueo mínimo a otras parcelas de 3 metros.

## 11. Otras condiciones:

Aparcamientos: el número mínimo de plazas de aparcamiento a situar en el interior de la zona calificada con la presente ordenanza será de 1,5 plazas cada 100 metros cuadrados construidos, pudiendo situarse las plazas en superficie y bajo rasante.

Protección acústica: las fachadas de las edificaciones que, en su caso, queden orientadas frontalmente hacia la carretera Pozuelo-Húmera no dispondrán de balcones abiertos a esa dirección. Las características constructivas de sus cerramientos deberán garantizar un aislamiento bruto a ruido aéreo superior a 20 dBA, de forma que en el interior de las viviendas no se superen los establecidos en los criterios de calidad acústica interior (artículo 13 tipo VII) del Decreto 78/1999, establecidos en 35 dBA día y 30 dBA noche. Asimismo, las estancias orientadas hacia la carretera Pozuelo-Húmera deberán contar con sistemas de renovación y acondicionamiento de aire que permitan, en su caso, la utilización de las mismas con las ventanas cerradas.

## 12. Condiciones de uso.

Uso predominante = residencial en vivienda colectiva.

Usos compatibles = despachos profesionales vinculados a la vivienda para utilización por el propio usuario, salas de reunión (planta baja y semisótano).

Art. 22. Zona 2. Equipamiento privado comercial.—1. Definición y localización: se corresponde con la zona calificada con este uso, situada en la segunda rotonda formada sobre la carretera Pozuelo-Húmera que da acceso principal al conjunto residencial. Su destino es proveer de apoyo al uso principal residencial (pequeño comercio de diario).

## 2. Tipologías: bloques abiertos.

3. Alineaciones y rasantes: quedan definidos en los planos de ordenación y en el Proyecto de Urbanización, ya que su alineación oficial es la correspondiente a la vía-parque formada.

4. Parcela mínima y frente mínimo: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 360 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro. El frente mínimo de fachada a vía pública será de 15 metros.

## 5. Ocupación máxima de parcela:

Sobre rasante = 60 por 100.

Bajo rasante = 60 por 100.

La edificación bajo rasante se limitará a un sótano que deberá respetar los retranqueos fijados en la ordenanza.

## 6. Edificabilidad máxima:

Sobre rasante = 0,57 metros cuadrados construidos/metros cuadrados (2.472 metros cuadrados construidos sobre zona).

La edificabilidad bajo rasante quedará limitada por la ocupación máxima señalada y el número de sótanos máximos a construir (1). Esta edificabilidad no será computable a efectos urbanísticos siempre que su uso sea el de garaje o instalaciones del edificio.

## 7. Altura máxima y número de plantas:

Altura máxima a cornisa = 8 metros.

Número de plantas máximo s/rasante = B + 1 (sin aprovechamiento bajo cubierta).

Número de plantas máximo b/rasante = 1.

Sobre la altura máxima a cornisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etcétera), que no computarán como aprovechamiento urbanístico.

8. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: vendrá condicionado por la ocupación máxima permitida y los retranqueos respecto a la alineación oficial de fachada y distancias entre bloques distintos de edificación, que se señalan a continuación.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo a la alineación oficial a vía pública será como mínimo de 3 metros.

El espacio libre resultante podrá ser cubierto por pérgolas ligeras, toldos y similares, que no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida, siendo su uso libre privado de la edificación con fachada principal a este espacio.

La distancia entre bloques de edificación, situados en parcelas independientes, no será inferior a 6 metros, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial, o se tramite proyecto de edificación conjunto.

10. Otras condiciones: aquellos elementos relativos a anuncios, marcas comerciales y funciones similares deberán ser incluidos en el proyecto de edificación objeto de licencia, no pudiendo sobrepasar en altura más de 3 metros la altura máxima a cornisa permitida (8 metros). Su localización será libre en la totalidad de la parcela, pudiéndose emplazar, incluso, en el retranqueo de 3 metros señalado respecto a la alineación oficial a vía pública, quedando excluida, no obstante, su emplazamiento en zonas libres de separación entre edificios a construir, en su caso, en parcelas distintas e independientes.

Se permite la construcción de edificaciones auxiliares ligadas al uso comercial o al principal residencial, tales como pabellón de vigilancia y control del acceso o similares con una superficie máxima construida de 25 metros cuadrados.

11. Condiciones de aparcamiento: dentro de la parcela adscrita deberá disponerse de 2 plazas cada 100 metros cuadrados construidos (en superficie o bajo rasante).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

## 12. Condiciones de uso:

Uso predominante: comercial en categorías 1 y 2<sup>1</sup> (local comercial y agrupaciones comerciales)

Usos compatibles: oficinas en categorías 1, 2 y 3<sup>1</sup> (servicios administrativos, oficinas privadas, despachos profesionales).

Salas de reunión.

Restauración.

<sup>1</sup> Las categorías se refieren a las indicadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Art. 23. *Zona 3. Equipamiento privado deportivo.*—1. Definición y localización: corresponde al espacio central interior al conjunto cuyo destino es la creación de una zona deportiva al servicio de los futuros usuarios de las viviendas. Su localización es la indicada en los planos de ordenación.

2. Condiciones de uso.

Uso principal: instalaciones deportivas al aire libre o con protecciones ligeras (piscinas, tenis, pistas polivalentes o similares).

Usos compatibles: edificaciones de apoyo al uso principal destinadas a vestuarios, almacenes, cafetería, etcétera.

3. Condiciones específicas: sus condiciones de ejecución serán reguladas según la ordenanza de equipamientos descrita en el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas de equipamientos, redactado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y aprobado definitivamente en este mismo Ayuntamiento con fecha 20 de noviembre de 2002.

En dicho Plan Especial se describen todas las condiciones de tipología de edificación, parcela mínima, ocupación, edificabilidad máxima, altura de la edificación, retranqueo y posición de las edificaciones, condiciones en planta de las edificaciones y condiciones de aparcamiento y de usos principales y compatibles.

Serán de aplicación todas las condiciones descritas en el mencionado Plan Especial, excepto la referente a edificabilidad máxima. Ésta se fija en 270 metros cuadrados construidos.

Respecto a la ocupación, ésta se fija en el 2 por 100, tanto sobre como bajo rasante.

La transcripción íntegra de este Plan Especial se incluye en esta memoria como anexo V.

Art. 24. *Zona 4. Zonas verdes y espacios libres.*—1. Definición y localización: se refiere a la zona situada al Sur del ámbito, de transición de tipologías diferentes y que el Plan General de Ordenación Urbana determina sea arbolado a fin de reforzar su carácter de espacio libre y su función de parque reforestado.

Su superficie es de 51.966,50 metros cuadrados de los cuales 43.324,50 metros cuadrados [subzona 4.a)] son de uso privado del conjunto residencial a formar, y 8.642 metros cuadrados [subzona 4.b)] son de uso y dominio público conformando la red local de zonas verdes requerida por la LSCM vigente.

2. Condiciones de uso.

Uso principal: libre público (parques y jardines).

Usos compatibles:

a) En la subzona 4.a) de uso privado: juegos infantiles al aire libre en zona no superior al 1 por 100 de la superficie total.

b) En la subzona 4.b) de uso y dominio público: juegos infantiles, quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación = 1 por 100.

Altura máxima = 4 metros.

Edificabilidad = 0,01 metros cuadrados/metros cuadrados. Se admiten asimismo los usos deportivos al aire libre sin espectadores, previa concesión del derecho de superficie del suelo público en caso de iniciativas privadas.

3. Otras condiciones: en la subzona 4.b) de uso y dominio público se prohíbe la instalación de centros de transformación, depósitos de agua, gas y otros elementos similares siendo, no obstante, considerados compatibles en la subzona 4.a) de uso privado.

Art. 25. *Zona 5. Red viaria.*—1. Definición y localización: corresponde a los espacios destinados a dotar de comunicación adecuada al ámbito con su entorno exterior, incluyendo tanto calzadas y aparcamientos para el tráfico rodado como aceras y bulevares para el tránsito peatonal.

Su carácter es doble. La denominada subzona 5.a) comprende el viario local (12.206,90 metros cuadrados = calle Cerro de Somosaguas) mientras que la subzona 5.b) corresponde al sistema general adscrito al ámbito (32.400,80 metros cuadrados = vía-parque M-508).

2. Consideraciones específicas: solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas.

Cualquier elemento o instalación de los previstos en el párrafo anterior se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación

rodada o peatonal, ni el aparcamiento de vehículos previstos en superficie.

3. Condiciones particulares de la subzona 5.b): en función de los estudios realizados sobre Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 78/1999 de 27 de mayo) la vía-parque, formada por la duplicación de la carretera Pozuelo-Húmera, atenderá en su ejecución a las siguientes condiciones:

- El acabado final de las calzadas se realizará con un material poroso con elevado índice de absorción acústica (asfaltos drenantes o silenciosos tipo RMV 1990 o similar).
- La señalización de restricción de velocidad a la llegada a las glorietas será anunciada con antelación suficiente al conductor para evitar variaciones bruscas de aquélla, evitando en la calzada resaltes o franjas transversales de alerta.
- Se restringirá el paso de vehículos pesados<sup>2</sup> intentando limitarlo a vehículos de emergencia y de servicio público.

<sup>2</sup> Los autobuses de la EMT no se considerarán pesados, sino semipesados.

Art. 26. *Zona 6. Equipamiento público.*—1. Definición y localización: se refiere a la parcela de 10.053,30 metros cuadrados que será cedida al Ayuntamiento de Pozuelo, según indicación del Plan General de Ordenación Urbana, y que asimismo se incluye entre las redes locales exigidas por la LSCM vigente. Queda situada al Sureste del ámbito según se señala en los planos de ordenación.

2. Condiciones específicas:

Sus condiciones de ejecución serán reguladas según la ordenanza de equipamientos descrita en el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas de equipamientos, redactado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y aprobado definitivamente en este mismo Ayuntamiento con fecha 20 de noviembre de 2002.

En dicho Plan Especial se describen todas las condiciones de tipología de edificación, parcela mínima, ocupación, edificabilidad máxima, altura de la edificación, retranqueo y posición de las edificaciones, condiciones en planta de las edificaciones y condiciones de aparcamiento y de usos principales y compatibles.

La transcripción íntegra de este Plan Especial se incluye en esta memoria como anexo V.

Art. 27. *Zona 7. Centros de transformación.*—1. Definición: se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según normas de la compañía suministradora.

2. Localización: zonas definidas para este uso en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares: la edificabilidad que pudieran representar los centros de transformación no serán computadas a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al ámbito.

De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas o semienterradas.

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.

En Pozuelo de Alarcón, a 29 de marzo de 2005.—El alcalde-presidente, PD (decreto de 16 de junio de 2003), el concejal-delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras, Gonzalo Aguado Aguirre