

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

81

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de marzo de 2016, se procedió a aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, para la delimitación de una nueva Área de Planeamiento Específico, APE 4.2-08, “Antiguo Matadero”, con ordenación pormenorizada, habiéndose publicado dicho acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 65, de 17 de marzo de 2016, y depositado un ejemplar en la unidad de información urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación de la ficha de la Unidad de Ejecución APE 4.2-08, “Antiguo Matadero”, así como de las Normas Urbanísticas de aplicación al ámbito.

NORMAS URBANÍSTICAS

1.1.- FICHA URBANÍSTICA DEL APE 4.2-08 "ANTIGUO MATADERO"

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Áreas de Planeamiento Específico)

DENOMINACIÓN:	Antiguo Matadero	APE 4.2-08
---------------	------------------	------------

Hojas de Referencia E 1/2000

4.2

1) CARACTERÍSTICAS		
Superficie inicial del ámbito		14.211,69m2
Uso característico		Residencial colectivo mixto
Aprovechamiento tipo (A.T.)		1,12541 m2/m2
Aprovechamiento apropiable		90% AT
Ordenanza de aplicación		Zona 1-RCM, Zona 2-TC, Zona 3-DOT-GA Y Zona 4-RV de la ordenación pormenorizada incorporada.
2) OBJETIVOS		
- Reconversión del uso industrial en usos acordes al entorno - Obtención de vivienda protegida en el entorno del Barrio de la Estación. - Creación de una superficie comercial para cubrir la demanda social de la zona. - Esponjamiento de la densidad de vehículos en las vías de circulación mediante la creación de un aparcamiento disuasorio bajo rasante de apoyo al sistema ferroviario para aproximadamente 300 plazas y otro sobre rasante de apoyo al Terciario Comercial		
3) PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Ordenación pormenorizada incorporada
4) SISTEMA DE ACTUACION		Compensación
5) CONDICIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA		
Usos	Edificabilidades	Coeficiente de Ponderación
Residencial Colectiva Libre	10.901,37 m2e	1
Residencial Colectiva protegida	5.111,63 m2e	0,7
Terciario Comercial	1,765,00 m2e	0,8

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Específico)

DENOMINACIÓN:	Antiguo Matadero	APE 4.2-08
----------------------	-----------------------------	-----------------------

6) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS

- Regularización de suelo para viales ya ejecutados
- Remate de la urbanización de las calles a las que dan frente las parcelas edificables.
- 10% AT

7) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DEL PLANEAMIENTO

- El 30% de la edificabilidad de residencial colectiva será destinada a vivienda sometida a algún régimen de protección e incluirá el 10% AT de cesión
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno.
- Deberán respetarse, en los terrenos en colindancia con el ferrocarril, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que se establecen en el Capítulo III de la vigente legislación sectorial, Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.
- La Infraestructura Ferroviaria presente en el entorno de la actuación requiere verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad y emisiones acústicas con arreglo a la normativa de aplicación. Por ello, la tramitación de la licencia urbanística de obras y/o actividad requerirá la presentación de un Estudio Acústico y de Vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar la necesidad de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades
- Nº Estimado de viviendas : 230

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

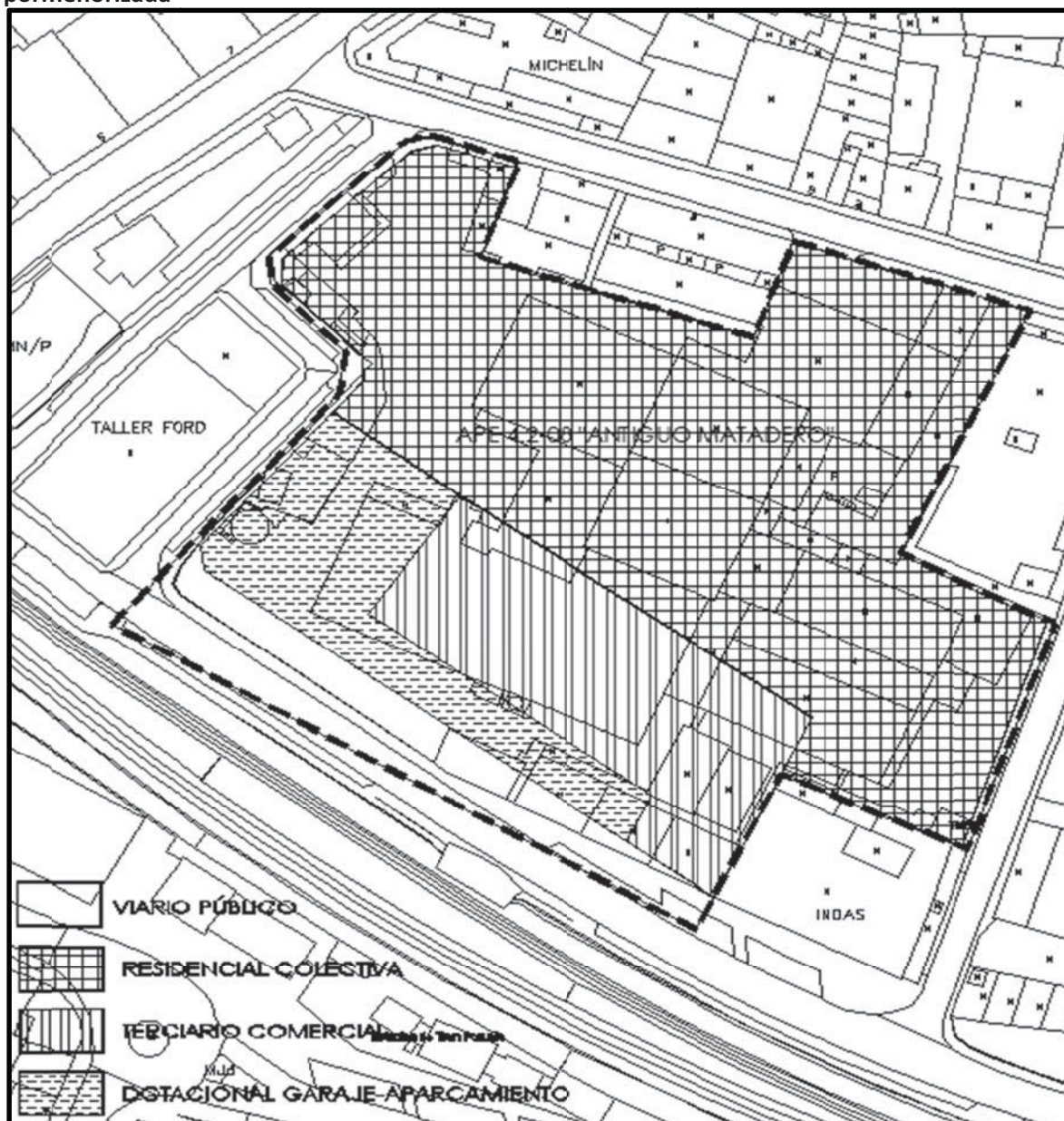
(Áreas de Planeamiento Específico)

DENOMINACIÓN:	Antiguo Matadero	APE 4.2-08
---------------	------------------	---------------

NOMBRE : Antiguo Matadero

HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL : 4.2

AMBITO: La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará en la ordenación pormenorizada



1.2. Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada

I. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características:*

- a) El objeto de la presente ordenación pormenorizada es la distribución integral del APE 4.2-08, “Antiguo Matadero”, delimitado como tal en la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que incorpora la ordenación pormenorizada.
- b) La naturaleza y contenido del presente documento se basa en lo establecido en la sección primera del capítulo IV, sección I, artículos 47 al 49, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).

La ordenación tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del Ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es inmediatamente ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—La presente ordenación es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbano del Área de Planeamiento Específico APE 4.2-08 de la Modificación Puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este documento.

Art. 3. *Vigencia:*

- a) El presente documento 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.*—Esta ordenación pormenorizada, 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 de esta ordenación pormenorizada 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 parcela del mismo.
- b) Obligatoriedad: esta ordenación 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 de esta ordenación 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 sopor-
tar la edificación prevista.

Art. 5. *Modificaciones de la ordenación pormenorizada.*—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 documento las salvedades indicadas en los artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

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

Art. 6. *Contenido documental es la ordenación pormenorizada.*—La presente ordenación pormenorizada consta de los siguientes documentos, de conformidad el artículo 49 de la LSCM, aplicable a los planes parciales:

- a) 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.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución del Plan Parcial.
- e) Normas Urbanísticas.
- f) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación:*

- a) Las determinaciones del presente documento, 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente documento, 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 documento se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

II. Terminología

Art. 9. *Definiciones y conceptos.*—Con carácter general, el documento 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 anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que supongan contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, esta ordenación pormenorizada la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se vienen interpretando de manera usual en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

III. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—La presente ordenación pormenorizada califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 1: Residencial Colectiva Mixta (RCM).
- Zona 2: Terciario Comercial (TC).
- Zona 3: Dotacional Garaje-Aparcamiento (DOT-GA).
- Zona 4: Red viaria (RV).

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).

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

Art. 11. Redes públicas:

- a) Constituyen las redes públicas, según define el artículo 36 de la LSCM, el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
- b) Dichas redes se regulan específicamente mediante las siguientes ordenanzas:
 - Zona 3: Dotacional Garaje-Aparcamiento (DOT-GA).
 - Zona 4: Red viaria (RV).

Sus suelos correspondientes urbanizados permanecerán integrados como tales en el Patrimonio Municipal del Suelo de Pozuelo de Alarcón.

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

- a) De planeamiento y desarrollo:
 - Si bien el CYII exige la presentación de un proyecto de urbanización con carácter previo a la conformidad técnica de las conexiones a la red de abastecimiento existente, cabe señalar que dado el volumen de las obras a desarrollar no será preciso la redacción de un proyecto de urbanización, sino de un proyecto de obras ordinarias de urbanización o proyecto de dotación de servicios comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas interiores al mismo, así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario. Por lo tanto, este documento será el que finalmente se tramite en el CYII con arreglo al requerido formulado en el informe de 12 de marzo de 2014.
- b) De gestión:
 - Redacción del convenio a efectos de la gestión integral del ámbito.
 - Proyectos de parcelación, en su caso.
- c) De cesión:

Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

 - Zona 3: Dotacional Garaje-Aparcamiento (DOT-GA).
 - Zona 4: Red viaria (RV).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados en que localizar el 10 por 100 de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente convenio de gestión.
- d) De ejecución: urbanización completa del ámbito y redes de servicios y conexión de las mismas a las generales de la población.

IV. Desarrollo de la ordenación pormenorizada**Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo:**

- a) La aplicación de la ordenación pormenorizada incorporada 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 corresponde a la iniciativa mixta, mediante el correspondiente sistema de actuación por convenio.

Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo:

- a) Estudios de Detalle: en caso de que las parcelas previstas en esta ordenación precisasen la creación de nuevos viarios rodados o peatonales podrán establecerse mediante Estudio de Detalle, quedando adscritas al uso específico a que se destine la parcela sin influencia alguna en la edificabilidad total asignada.
- b) Serán proyectos de desarrollo los siguientes:
 - Proyecto de obras ordinarias de urbanización o de dotación de servicios.
 - Proyectos de edificación.
 - Proyecto de reparcelación y/o parcelación.
 - Y, en su caso, Estudios de Detalle.

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación.

Art. 15. *Proyecto de obras ordinarias de urbanización o de dotación de servicios.*

— Contenido: contendrá las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente desarrollo.

Podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones de planeamiento se tramitará simultáneamente la correspondiente modificación de la ordenación pormenorizada.

— Formulación: será formulado por los propietarios del ámbito.

Art. 16. *Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo quede calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

— Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

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

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

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

La afección del ferrocarril sobre las parcelas residenciales o de uso terciario se definirá con exactitud en el momento de la solicitud de licencia de edificación mediante la redacción de un estudio acústico y de vibraciones, que propondrá las medidas correctoras necesarias para cumplir la legislación vigente.

Art. 18. *Condiciones de actuación y ejecución:*

- a) Programación temporal: las obras de urbanización completa del ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a un año a contar desde la obtención de la licencia del proyecto de dotación de servicios con las salvedades señaladas en el apartado 8.5 del presente documento (organización y gestión de la ejecución del Plan Especial).
- b) Garantías: las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 por 100 del PEM previsto en el correspondiente proyecto de obras ordinarias de urbanización o de dotación de servicios.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas locales, así como aquellos aptos para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su compensación económica si así se conviniera.

Art. 19. *Conservación de la urbanización.*—Tras la completa terminación de las obras de urbanización y en el plazo máximo de un mes se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose estas por un plazo de un año.

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales.

Art. 20. *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 obras ordinarias de urbanización o de dotación de servicios y se encuentren registradas las parcelas resultantes, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento, de conformidad con la legislación aplicable.

V. Normas de urbanización

Art. 21. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 22. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de los propietarios del mismo 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: captación en caso necesario, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y demás servicios.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano, en su caso, en parques, jardines, plazas y vías públicas.

Asimismo, las obras de urbanización comprenderán los movimientos de tierras necesarios (desmontes y terraplenados) para acondicionar las parcelas resultantes con pendientes suaves y uniformes, que no impidan su normal edificación.

VI. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 23. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente documento, se adoptan como normas generales de la edificación y de los usos las “normas generales de diseño, calidad, y usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón” salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

Asimismo, se recoge lo dispuesto en el “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” aprobado definitivamente por Ayuntamiento en Pleno el 20 de noviembre de 2002.

VII. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 24. *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 documento señala cuatro zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 1: Residencial Colectiva Mixta (RCM).
- Zona 2: Terciario Comercial (TC).
- Zona 3: Dotacional Garaje-Aparcamiento (DOT-GA).
- Zona 4: Red viaria (RV).

Art. 25. *Zona 1. Residencial Colectiva Mixta (RCM).*

1) Ámbito de aplicación: la ordenanza Zona 1 es de aplicación a las parcelas RC-1, RC-2 y RC-3, delimitadas en el plano de zonificación del presente documento, cuya superficie es la siguiente:

RC	SUPERFICIE (m ²)
1	5.940,65
2	1.540,36
3	1.245,20
Total	8.726,21

Esta ordenanza contiene grado 1, para la parcela RC-1, y grado 2, para las parcelas RC-2 y RC-3 están basadas en las generales números 2 y 1, respectivamente, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, con algunas excepciones.

Para lo no regulado específicamente en esta ordenanza será de aplicación lo establecido en la ordenanza 1 manzana cerrada del vigente Plan General de Ordenación Urbana para el grado 2 y en la ordenanza 2 bloque abierto del vigente Plan General de Ordenación Urbana para el grado 1.

2) Tipología de la edificación:

- Grado 1: bloque abierto.
- Grado 2: manzana cerrada.

3) Parcela mínima:

- Grado 1:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros.
 - c) Diámetro mínimo inscrito igual o superior a 15 metros.
- Grado 2:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 5 metros.
 - c) Diámetro mínimo inscrito igual o superior a 5 metros.
 - d) Fondo mínimo 12 metros.

4) Condiciones de ocupación: en los grados 1 y 2, la ocupación sobre rasante y bajo rasante será del 60 por 100 de la parcela.

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

5) Edificabilidad máxima: en las parcelas finalistas que la ordenación pormenorizada califica como de uso Residencial Colectiva Mixta, tanto para el grado 1 como para el grado 2, el coeficiente de edificabilidad será de 1,83505 m²c/m²s, generando las siguientes edificabilidades netas:

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD NETA
RC-1	5.940,65 m ² s	1,83505 m ² c/m ² s	10.901,37 m ² c
RC-2	1.540,36 m ² s	1,83505 m ² c/m ² s	2.826,63 m ² c
RC-3	1.245,20 m ² s	1,83505 m ² c/m ² s	2.285,00 m ² c
	8.726,21 m ² s	1,83505 m ² c/m ² s	16.013,00 m ² c

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 metros.

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

La medición de la edificabilidad se regirá por lo establecido en el capítulo 6, sección segunda, artículo 6.2.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

6) Número máximo de viviendas:

- Grado 1: 157.
- Grado 2: 73.

7) Altura de la edificación: en ambos grados las edificaciones no podrán superar una altura máxima de cuatro plantas (B + 3) y 15 metros de altura a cornisa.

En caso de realizarse cubiertas inclinadas, bajo estas y cuando su pendiente no sea superior a 45°, 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 a cornisa permitida.

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

La altura libre mínima de piso será de 2,50 metros, salvo en el caso de uso comercial que será de 3,50 metros.

- 8) Fondo máximo edificable:
- Grado 1: no se fija.
 - Grado 2: 20 metros.
- 9) Retranqueos y posición de las edificaciones.
- Grado 1: respecto a la alineación exterior mínimo 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de 3 metros como mínimo.
Respecto al resto de linderos, $H/2$, siendo H la altura del bloque.
 - Grado 2: la edificación en planta baja deberá retranquearse creando soportales cuyo fondo coincidirá con el de los predios colindantes.
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 supere el fondo máximo edificable fijado en párrafos anteriores

10) Condiciones de aparcamiento: en ambos grados se dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción.

11) Condiciones de ADIF: deberán respetarse, en los terrenos en colindancia con el ferrocarril, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que se establecen en el capítulo III de la vigente legislación sectorial, Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

La infraestructura ferroviaria presente en el entorno de la actuación requiere verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad y emisiones acústicas con arreglo a la normativa de aplicación. Por ello, la tramitación de la licencia urbanística de obras y/o actividad requerirá la presentación de un Estudio Acústico y de Vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar la necesidad de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades.

- 12) Condiciones de uso:
- Grado 1:
 - Uso principal.
 - Residencial colectivo libre en bloque abierto.
 - Usos compatibles:
 - Industrial: en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B, C, D y E.
 - Servicios terciarios:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categorías 1 y 2 en situación de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
 - Oficinas: en categorías 1 y 2 en situación de 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, si hay otros usos, y en régimen de edificio exclusivo.
 - Restauración: en situación de planta baja, semisótano y primera como ampliación del local de planta baja y en régimen de edificio exclusivo.
 - Dotacional: en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
 - Servicios urbanos: se admiten las categorías 1 en planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo; y 2 y 3 en planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
 - Dotacional garaje-aparcamiento.
 - Grado 2:
 - Uso principal:
 - Residencial colectivo para vivienda sometida a algún régimen de protección en manzana cerrada.

- Usos compatibles:
 - Industrial: en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B, C, D y E
 - Servicios terciarios:
 - Hospedaje.
 - Comercio en categorías 1 y 2 en situación de planta baja y semisótano.
 - Oficinas: en categorías 1 y 2 en situación de 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 primera como ampliación del local de planta baja y en régimen de edificio exclusivo.
 - Dotacional: en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
 - Servicios urbanos: se admiten las categorías 1 en planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo; y 2 y 3 en planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.
 - Dotacional garaje-aparcamiento.

Art. 26. *Zona 2. Terciario Comercial (TC).*—En general será de aplicación la ordenanza 2 (bloques abiertos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón en todo lo que no quede específicamente señalado en la presente ordenanza.

1) Definición: corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones comerciales aisladas o integradas destinadas al servicio del conjunto de la población. Dichos usos comprenden los de hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2) Ámbito de aplicación: esta ordenanza es de aplicación a la parcela TC, delimitada en el plano de zonificación del presente documento, cuya superficie es de 2.462,24 metros cuadrados.

3) Tipología: edificaciones aisladas, admitiéndose casos de edificaciones singulares, en las que el parámetro de fondo máximo será libre.

4) Parcela mínima: la parcela mínima es la establecida en la presente ordenación, no admitiéndose segregación alguna.

5) Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 80 por 100 de la total de la parcela.

La superficie máxima de ocupación en planta bajo rasante será del 100 por 100, siempre que sea totalmente subterránea y destinada a aparcamiento.

Las posibles playas de aparcamiento en superficie contarán con una dotación mínima de arbolado de un ejemplar por cada cuatro plazas, que habrán de distribuirse de la manera más homogénea posible.

6) Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de 0,7171 m²c/m²s, lo que suponen 1,765 metros cuadrados edificables.

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 terciario, siempre que las mismas se desarrollen bajo rasante.

7) Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de tres plantas (III). La altura máxima de coronación de la edificación será de 10,50 metros, medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas.

8) Retranqueo y posición de la edificación: la fachada de acceso a la edificación podrá coincidir con la alineación exterior. En caso de guardar retranqueo, este será de 8 metros al mismo.

La separación a fondo de parcela será de 5 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de guardar retranqueo, estos serán de 5 metros a los mismos.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín descubierto, al servicio de las edificaciones, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si esta tiene uso comercial.

9) Condiciones complementarias: en el caso de centros comerciales y de ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de

paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

En ningún caso serán considerados espacios complementarios y, por lo tanto, computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que, cumpliendo similares funciones de paso, estancia o servicio para el público, no constituyan zonas comunes a los locales del centro, perteneciendo exclusivamente al ámbito privado de un determinado local o, en su caso, de un determinado centro completo de un único titular, donde la actividad lucrativa, comercial o de ocio, se pueda desarrollar de forma integrada con los espacios de circulación y servicios públicos.

La superficie construida de dichos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40 por 100 de la edificabilidad máxima permitida, contabilizándose dentro de tal porcentaje las superficies que se sitúen tanto bajo como sobre rasante y entreplantas.

En cualquier caso, a los efectos del cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida en centros comerciales y/o de ocio:

- a) Computarán las superficies construidas que estén sobre y bajo rasante y en entreplantas, que se destinen a actividades lucrativas, comerciales y/o de ocio.
- b) No computarán las superficies construidas que estén bajo rasante, que se destinen a almacenes y/o aparcamiento público.
- c) No computarán las superficies construidas en cualquier planta, que se destinen a instalaciones de acondicionamiento del Centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado o de electricidad.

10) Condiciones de aparcamiento: en promociones de locales de menos de 500 metros cuadrados, una plaza y media por cada 100 metros cuadrados. Si la superficie alimentaria supera los 400 metros cuadrados se dispondrá una plaza por cada 50 metros cuadrados. En grandes superficies (superiores a 500 metros cuadrados) se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50,00 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria, y por cada 25,00 metros cuadrados destinados a comercio alimentario.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie de uso de oficina. Cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie de local destinado a uso de hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

11) Condiciones de ADIF: deberán respetarse, en los terrenos en colindancia con el ferrocarril, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que se establecen en el capítulo III de la vigente legislación sectorial, Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

La infraestructura ferroviaria presente en el entorno de la actuación requiere verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad y emisiones acústicas con arreglo a la normativa de aplicación. Por ello, la tramitación de la licencia urbanística de obras y/o actividad requerirá la presentación de un estudio acústico y de vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar la necesidad de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades.

12) Condiciones de uso:

Uso principal:

— Terciario comercial.

Usos compatibles:

Serán aquellos que coexistan con el uso principal, en proporción siempre inferior a la del mismo:

- Clase A: hospedaje.
- Clase B: oficinas.
- Clase C: restauración.
- Clase D: deportivo.

Usos alternativos:

Podrán sustituir al uso principal:

- Clase A: hospedaje.
- Clase B: oficinas.
- Clase C: restauración.
- Clase D: deportivo.

Art. 27. *Zona 3. Dotacional Garaje-Aparcamiento (DOT-GA):*

1) Definición: se corresponde con el espacio público en superficie, en contacto con la red viaria destinado al almacenamiento temporal de vehículos

2) Ámbito de aplicación: corresponde a la parcela denominada DOT-GA, cuya superficie asciende a 1.797,14 metros cuadrados.

Para todo lo no regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se estará a lo determinado en el Código Técnico de la Edificación.

A los efectos del establecimiento del arbolado urbano, se cumplirá la legislación autonómica al efecto.

3) Condiciones de ADIF: deberán respetarse, en los terrenos en colindancia con el ferrocarril, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que se establecen en el capítulo III de la vigente legislación sectorial, Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

La afección del ferrocarril se definirá con exactitud en el momento de la solicitud de la licencia urbanística de obras y/o actividad mediante la redacción de un estudio acústico y de vibraciones, que propondrá las medidas correctoras necesarias para cumplir la legislación vigente.

Art. 28. *Zona 4. Red Viaria (RV):*

1) Ámbito de aplicación: corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes parcelas formadas en el Ámbito, así como entre este y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsito peatonal, es de carácter local y de uso público y comprende el tramo de las calles de los Trenes, Rafael de Frutos, Carlos Maceín, Cándido Castán y García Martín, cuya superficie asciende a 1.164,17 metros cuadrados y el tramo de la calle Segundo Mata, cuya superficie asciende a 61,93 metros cuadrados.

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 de ADIF: deberán respetarse, en los terrenos en colindancia con el ferrocarril, las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que se establecen en el capítulo III de la vigente legislación sectorial, Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, y el capítulo III del Reglamento que la desarrolla.

La infraestructura ferroviaria presente en el entorno de la actuación requiere verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad y emisiones acústicas con arreglo a la normativa de aplicación. Por ello, la tramitación de la licencia urbanística de obras y/o actividad requerirá la presentación de un estudio acústico y de vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos, y permita evaluar la necesidad de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo-arquitectónico como de barrera (pantallas acústicas) según las necesidades.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos.

Pozuelo de Alarcón, a 5 de abril de 2016.—El gerente municipal de Urbanismo, Virgilio Martínez Minguito.

(03/12.429/16)

