

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**64****POZUELO DE ALARCÓN**

## URBANISMO

De conformidad con las determinaciones de los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 43.2.d) del ROP, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley citada y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que el Pleno, en sesión ordinaria de 31 de mayo de 2012, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del APR 2.5-02, “Carretera de Boadilla-Sur”. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

**ÚNICO**

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de iniciativa particular del ámbito de actuación APR 2.5-02 “Carretera de Boadilla-Sur” del P.G.O.U. en virtud de los informes técnicos obrantes en el expediente, y con las siguientes condiciones, derivadas de los informes obrantes en el expediente:

1.<sup>a</sup> 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 equipamientos y espacios libres de uso público.

2.<sup>a</sup> Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aún 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.

3.<sup>a</sup> En el sentido indicado, se debe considerar incluida en este concepto, entre otras, la participación, de forma compartida con otros ámbitos afectados, en la ejecución de una pasarela peatonal, prevista sobre el tronco deprimido de la M-513 de unión con el APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla Norte”, para lo cual se deberán establecer los necesarios mecanismos de financiación y reparto entre aquéllos. Entendiendo que dicha pasarela es un elemento fundamental de integración y continuidad de la trama urbana, en el caso de que al formular la solución concreta para la misma surgieran problemas para la implantación de las rampas correspondientes en el emplazamiento inicialmente previsto, se deberá buscar otro en el que ello sea viable, debiendo llevar a cabo, en su caso, las modificaciones puntuales del Plan Parcial que pudieran resultar necesarias.

4.<sup>a</sup> 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. Además de ello, en el citado 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, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

5.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización igualmente se definirán con total precisión los accesos a las distintas parcelas, agrupados, en lo posible, de dos en dos, y coordinando debidamente los mismos con los aparcamientos en viario y con la disposición de alcorques y luminarias, de forma que en el futuro no sea necesario afectar a ninguno de dichos elementos.

6.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización, y como parte integrante de las obras de urbanización, se definirán con total detalle y precisión las pantallas de protección acústica con respecto a la M-513 que sea necesario implantar, tanto en el borde de ésta, como en todos los frentes de parcelas hacia ella en que resulten necesarias, justificando, con la solución concreta que se proponga, el debido cumplimiento de la normativa vigente al respecto. En cualquier caso, y de cara a conseguir la mayor calidad ambiental y paisajística posible para la zona, la elección del modelo concreto de pantalla a implantar se deberá someter a aprobación expresa por el Ayuntamiento, procurando adoptar soluciones que integren, en lo posible, elementos vegetales.

7.<sup>a</sup> El Proyecto de Urbanización deberá incluir una separata específica en relación con las obras que afecten a las carreteras de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo estipulado en el informe de la Dirección General de Carreteras de 20.01.12 que obra en el expediente. En cualquier caso, antes del inicio de las obras que afecten a dichas vías se deberá tramitar y obtener la preceptiva autorización administrativa del referido organismo.

8.<sup>a</sup> La recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido de las mismas al colector interceptor previsto en el Plan General, en los términos establecidos, tanto en

el “Convenio urbanístico regulador del procedimiento de planeamiento y ejecución de las obras de mejora de las condiciones de drenaje y saneamiento de las cabeceras de los arroyos Pozuelo y An-tequina, mediante la construcción de un colector-interceptor de aguas pluviales al oeste y sur de las zonas consolidadas”, ratificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19/09/07, y suscrito el 12/11/07, entre otros, por los promotores del presente Plan, como en el “Plan Espacial relativo a las condiciones de desarrollo y ejecución del colector-interceptor de pluviales señalado en el Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón como red pública de infraestructura de saneamiento”, que, en desarrollo del mismo fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 15/04/10; en base a ello, el presente ámbito participará en la ejecución de esta infraestructura en los términos en los que el Plan Espacial citado ha sido aprobado definitivamente, y se concrete en la liquidación final de la obra.

9.<sup>a</sup> Dada la total implicación del presente ámbito con el sector UZ 2.4-03 “Área Pozuelo Oeste (ARPO)”, todas sus redes de infraestructuras conectarán con las de este Sector, y la ejecución material de sus obras de urbanización estará condicionada a la previa o simultánea de las de dicho sector.

10.<sup>a</sup> Asimismo, y al igual que en el caso del citado sector, la ejecución material de las obras de urbanización estará a su vez condicionada a la previa ejecución y puesta en servicio del colector in-terceptor de aguas pluviales.

11.<sup>a</sup> En el Proyecto de Reparcelación se deberán aportar datos y documentación acreditativa para la determinación de la edificabilidad y ocupación de las viviendas que se pretenden conservar en principio, de forma que quede suficientemente justificado el cumplimiento de los parámetros urbanísticos en las correspondientes parcelas, así como las posibilidades remanentes de actuación sobre las mismas, en su caso.

12.<sup>a</sup> El arbolado existente en las parcelas no afectado por el desarrollo de las obras, deberá protegerse con la aplicación de una serie de medidas de protección recogidas en el informe emitido por la Concejalía de Medio Ambiente, y siguiendo las indicaciones de ésta.

13.<sup>a</sup> Para la compensación del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Parcial, y de cara al mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, los Promotores deberán entregar una serie de especies vegetales que, en su momento, definirán los técnicos municipales de la Concejalía de Medio Ambiente, por valor de Cuarenta y cuatro mil seiscientos ochenta y un euros con veinticinco céntimos (44.681,25 euros), debiendo actualizarse debidamente dicha cantidad, en su caso, mediante la correspondiente aplicación del coeficiente que corresponda por la variación del IPC.

14.<sup>a</sup> El trasplante de los 18 pies arbóreos inventariados en el informe emitido por la Concejalía de Medio Ambiente, se realizará con las condiciones del Anexo 2 de dicho informe, y con la supervisión de dicha Concejalía. Asimismo, para garantizar su supervivencia, antes de proceder al trasplante, se presentará un aval por un importe de Doce mil novecientos treinta y un euros (12.931,00 euros), cuya copia se remitirá a la Concejalía de Medio Ambiente, debiendo actualizarse debidamente dicha cantidad, en su caso, mediante la correspondiente aplicación del coeficiente que corresponda por la variación del IPC.

15.<sup>a</sup> Sin perjuicio de que, según lo contemplado en las Normas Urbanísticas, la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios del ámbito a través de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, en los términos, plazos y condiciones indicados en aquéllas, siguiendo los criterios y directrices fijadas por la Concejalía de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de las plantaciones, elementos y masas arbóreas y zonas verdes incluidas en el ámbito será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras.”

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 19 de julio de 2012 se ha enviado un ejemplar diligenciado del documento titulado “Plan Parcial de Reforma Interior del APR 2.5-02 “Carretera de Boadilla-Sur” al Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 es el siguiente:

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Capítulo 1

#### *Disposiciones de carácter general*

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

- El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano constituido por el ámbito APR 2.5-02 denominado “Carretera de Boadilla – Sur” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV – Sección Primera de la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es ejecutivo, una vez que se publique en el BOCM, el Acuerdo de su aprobación definitiva.

#### **Artículo 2. Ambito de aplicación**

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

#### **Artículo 3. Vigencia**

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

#### **Artículo 4. Efectos**

Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

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

#### **Artículo 5. Modificaciones del Plan Parcial**

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

- A. Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B. Que no suponga 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.

#### **Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial**

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1ª del capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 46 a 49 ambos inclusive):

- A. Memoria justificativa de la ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente y a la LSCM.
- B. Planos de Ordenación.
- C. Organización y gestión de la ejecución.
- D. Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 7. Normas de interpretación**

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

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

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

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

#### **Artículo 8. Afecciones y normativa complementaria**

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

#### Capítulo 2

##### *Terminología y conceptos*

#### **Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial**

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

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

#### Capítulo 3

##### *Régimen urbanístico del suelo*

#### **Artículo 10. Calificación del suelo**

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

01. Grado 1 RU1 (V) (vivienda).
- Grado 2 RU2 (TC) (terciario compatible).
- Grado 3 RU3 (V/TS) (vivienda / terciario singular).
02. Espacios libres de uso público (zonas verdes).
03. Equipamiento público.
04. Red viaria.
05. Centros de transformación.

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

2. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las redes públicas.

#### **Artículo 11. Redes públicas**

1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas siguientes:

- 02 Espacios libres de uso público (zonas verdes).
- 03 Equipamiento público.
- 04 Red viaria.
- 05 Centros de transformación.

#### **Artículo 12. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo**

1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Constitución de la junta de Compensación y redacción del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación del ámbito.

De cesión:

- Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales y su conexión con las generales de la población.
- Suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito o entrega al Ayuntamiento de su equivalente económico, en su caso mediante convenio urbanístico suscrito a dichos efectos.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

#### Capítulo 4

##### *Desarrollo del plan parcial*

#### **Artículo 13. Condiciones generales para su desarrollo**

1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

#### **Artículo 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo**

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

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

- A Proyecto de equidistribución (reparcelación).
- B Proyecto de parcelación.
- C Proyectos de Urbanización.
- D Proyectos de Edificación.

#### **Artículo 15. Proyecto de Equidistribución**

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 138 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **Artículo 16. Proyecto de Urbanización**

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

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

El proyecto de urbanización podrá, así mismo, variar las secciones tipo del viario, siempre que no modifique las anchuras totales de las calles.

#### **Artículo 17. Proyectos de Parcelación**

La parcelación, segregación ó división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación.

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

#### **Artículo 18. Proyectos de Edificación**

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

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

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

#### **Artículo 19. Condiciones de actuación y ejecución**

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. **Ámbito de actuación.**

La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. **Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

#### **Artículo 20. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios del sector, a través de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación hasta que estén concedidas al menos el 75% de las licencias de 1ª ocupación de las manzanas RU1(V) o bien el 50% del total de las parcelas lucrativas del sector. Después de este momento y a petición de dicha entidad, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo del mantenimiento. La constitución de la Entidad Urbanística de Conservación estará sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente. (Artículos 136 y 137 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y otros).

#### **Artículo 21. Derecho a edificar**

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. 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.

### Capítulo 5

#### *Normas de urbanización*

#### **Artículo 22. Normativa de aplicación**

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

#### **Artículo 23. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito**

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.

- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

#### **Artículo 24. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización**

Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

#### Capítulo 6

##### *Normas generales de la edificación y de los usos*

#### **Artículo 25**

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, 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" (Normas Urbanísticas capítulos 6º y 7º) salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

#### Capítulo 7

##### *Ordenanzas particulares de cada zona*

#### **Artículo 26. Generalidades**

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define cinco zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de ordenación.

Las zonas son las siguientes:

Zona 01. Grado 1 RU1 (V) (vivienda).

Grado 2 RU2 (TC) (terciario compatible) .

Grado 3 RU3 (V/TS) (vivienda / terciario singular).

Zona 02. Espacios libres de uso público (ZV).

Zona 03. Equipamiento público (EQ)

Zona 04. Red viaria. (RV)

Zona 05. Centros de Transformación. Instalaciones para suministro de energía eléctrica (CT).

#### **Artículo 27. Zona 01. Grado 1 RU1 (V) (vivienda), grado 2 RU2 (TC) (terciario compatible) y grado 3 RU3 (V/TS) (vivienda/terciario singular)**

1. Definición:

Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda unifamiliar aislada o pareada y edificios con uso terciario compatible con la misma tipología, dando lugar a parcelas independientes con jardín privado o a conjuntos con zonas comunes.

2. Ambito de aplicación:

Es el delimitado en el plano de zonificación del Plan Parcial. Corresponde a las ocho manzanas RU1 (V). M-2.1, RU1 (V). M-2.2, RU1 (V). M-2.3, RU1 (V). M-3, RU1 (V). M-4.1, RU1 (V). M-4.2, RU1 (V). M-5 y RU1 (V). M-6, las tres manzanas junto a la carretera M-503 RU2 (TC). M-1, RU2 (TC). M-2 y RU2 (TC). M-3 y la manzana en el extremo suroeste del sector RU3 (V/TS). M-1.

3. Separación a linderos:

Retranqueo mínimo a vías públicas = 5 m.

Retranqueo mínimo a laterales y fondo = 3 m.

El retranqueo mínimo a las parcelas de los centros de transformación será de 3 metros.

En general los retranqueos mínimos señalados respecto a la vía pública y respecto al lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el fondo el correspondiente a las calles.

Las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de edificios pareados, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar (o de uso terciario), los retranqueos a zonas comunes del propio conjunto serán los que determine el proyecto de arquitectura para cada caso, siendo la separación mínima entre edificaciones principales de seis metros.

#### 4. Condiciones de parcelación:

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

- La superficie de la parcela será igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- Su frente mínimo a vía pública será de 12 metros.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de 12 metros de diámetro.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35% de la parcela mínima.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar (o de uso terciario) el frente mínimo de parcela a vía pública tendrá, como mínimo, una longitud igual a  $n$  veces el frente exigido para una vivienda, siendo  $n$  el número de viviendas que se construya.

El frente mínimo a calle privada comunitaria de un conjunto podrá ser inferior a 12 metros siempre y cuando se justifique la accesibilidad a las parcelas.

En estas ordenaciones de conjunto la forma de la parcela será libre y los elementos comunes de accesos a las edificaciones tendrán una anchura mínima de 5 metros en los primeros 50 metros, anchura que aumentará proporcionalmente hasta al menos 8 metros cuando se disponga de una longitud del acceso de 100 metros (longitud máxima).

#### 5. Aparcamientos:

- Manzanas Grado 1 RU1 (V):  
Estarán dentro de la parcela y en la proporción de 2 plazas mínimas por cada unidad de vivienda.
- Manzanas Grado 2 RU2 (TC):  
Estarán dentro de la parcela y en la proporción de 4 plazas por parcela como mínimo por cada 500m<sup>2</sup> de suelo. En cualquier caso se dispondrán las plazas necesarias que garanticen un número de automóviles en relación al aforo correspondiente al uso al que se destine el edificio en cada caso.  
Asimismo se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales vigentes en el momento de la solicitud de la licencia de actividad.
- Manzana Grado 3 RU3 (V/TS): en función del uso que se adopte, vivienda o terciario, se estará a lo indicado para el grado 1 o para el grado 2.

#### 6. Condiciones de ocupación:

- Manzanas Grado 1 RU1 (V) (VIVIENDA):  
La edificación no podrá sobrepasar una ocupación del 25%.  
En ordenaciones de conjunto, la edificación bajo rasante podrá aumentar hasta una ocupación del 40% siempre y cuando este exceso sea enteramente subterráneo y se destine a aparcamiento. Este aparcamiento podrá tener retranqueos nulos con zonas comunes y con otras parcelas del mismo conjunto. Se respetarán siempre los retranqueos establecidos a vías públicas, a zonas verdes públicas y a otras parcelas fuera del conjunto.
- Manzanas Grado 2 RU2 (TC) (terciario compatible):  
La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación del 30%.  
Para poder ubicar un aparcamiento mayor que el exigido para las viviendas, la edificación bajo rasante podrá aumentar hasta una ocupación del 50% en todas las parcelas, siempre y cuando este exceso sea enteramente subterráneo y se destine a aparcamiento. En el caso de agrupación de varias parcelas, el aparcamiento podrá tener retranqueos nulos con zonas comunes y con otras parcelas del mismo conjunto. Se respetarán siempre los retranqueos establecidos a vías públicas, a zonas verdes públicas y a otras parcelas fuera del conjunto.
- Manzana Grado 3 RU3 (V/TS) (vivienda o terciario singular):  
En el caso de optar por uso residencial unifamiliar, la ocupación será la establecida para el grado 1. Y en el caso de optar por uso terciario será la establecida para el grado 2.

## 7. Edificabilidad y número máximo de viviendas o parcelas:

La edificabilidad y nº máximo de viviendas o parcelas con otro uso, de cada manzana es la siguiente:

	Manzana	M <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad m <sup>2</sup> construidos computables	N.º máximo de viviendas	Índice de edificabilidad por manzana
Zona 01 Grado 1 RU1 (V) Vivienda	RU1 (V). M-2.1	4.125,19	1.848,00	8	≅0,45
	RU1 (V). M-2.2	3.681,77	1.617,00	7	≅0,44
	RU1 (V). M-2.3	4.177,75	1.848,00	8	≅,44
	RU1 (V). M-3	12.599,81	5.544,00	24	≅0,44
	RU1 (V). M-4.1	5.649,50	2.541,00	11	≅0,449
	RU1 (V). M-4.2	10.064,94	4.158,00	18	≅0,41
	RU1 (V). M-5	3.235,87	1.386,00	6	≅0,428
	RU1 (V). M-6	846,31	231,00	1	≅0,27
	<b>TOTAL</b>	<b>44.381,14</b>	<b>19.173,00</b>	<b>83</b>	<b>Media ≅ 0,4</b>

	Manzana	M <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad m <sup>2</sup> construidos computables	N.º máximo de parcelas	Índice de edificabilidad por manzana
Zona 01 Grado 2 RU2 (TC) Terciario compatible	RU2 (TC).M-1	6.564,25	3.014,42	13	≅0,46
	RU2 (TC).M-2	2.895,75	1.159,39	5	≅0,40
	RU2 (TC).M-3	4.254,02	1.855,03	8	≅0,43
	<b>TOTAL</b>	<b>13.714,02</b>	<b>6.028,84</b>	<b>26</b>	<b>Media ≅ 0,4</b>
Zona 01 Grado 3 RU3 (V/TS) Vivienda o terciario singular	RU3 (V/TS). M-1	8.058,19	3.234,00	14	≅0,4
	<b>TOTAL</b>	<b>8.058,19</b>	<b>3.234,00</b>	<b>14</b>	<b>Media ≅ 0,4</b>

## 8. Altura de la edificación:

- Manzanas RU1 (V) Grado 1 (vivienda):  
La altura a cornisa máxima será de 7 metros y 2 plantas sobre rasante + bajo cubierta.
- Manzanas RU2 (TC) Grado 2 (Terciario compatible):  
La altura a cornisa máxima será de 8 metros y 2 plantas sin aprovechamiento bajo cubierta. La pendiente máxima de la cubierta, en caso de ser inclinada, será de treinta grados sexagesimales (30º) y la altura a cumbre máxima en este caso, de 12m. (similar a la de grado 1, que tiene 7m+5m=12m).
- Manzana RU3 (V/TS) Grado 3: en función del uso que se adopte, vivienda o terciario, se estará a lo indicado en el grado 1 o en el grado 2.

Asimismo, para el grado 1 y el grado 3 con uso de vivienda, por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 45º 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 cumbre no será superior a 5 metros medidos sobre la última planta permitida.

Se admitirá en todas las manzanas, la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje según las condiciones de las ordenanzas generales de Pozuelo (art. 8.3.21/2).

La fachada a la calle de estos cuerpos se hará siguiendo las condiciones estéticas que se establecen más adelante para los cerramientos.

En las ordenaciones de conjunto podrán instalarse construcciones destinadas a portería, que computarán como edificabilidad y ocupación, con dimensiones máximas de 2,50m x 3,0m y altura de coronación 3,50m, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basura, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso. Estas construcciones respetarán el retranqueo al resto de los linderos y seguirán las condiciones estéticas que se establecen más adelante para los cerramientos.

## 9. Condiciones estéticas:

Se pretende una ordenación final que funcione como un conjunto homogéneo en cuanto a volúmenes edificados y cerramientos de parcelas, integrado en un paisaje con gran cantidad de árboles que se entremezclen con las edificaciones.

Fachadas. Los materiales a emplear en las fachadas serán libres.

Cubiertas. Serán planas o inclinadas.

Si son inclinadas no superarán los 45 grados sexagesimales de pendiente para el uso de vivienda y 30 grados sexagesimales para los otros usos.

Cerramientos de parcela.- Para dar uniformidad al tratamiento de las calles y unificar la relación que mantienen las edificaciones con el espacio público, se marcan los criterios siguientes para las manzanas con uso lucrativo:

- Se compondrá de un peto opaco con altura entre 50cm. y 150cm. de fábrica de ladrillo de tejar de primera calidad de arcilla natural, sin colorear, y una parte con elementos diáfanos de hasta 250 cm (altura total del cerramiento) o cerrados con especies vegetales, incluido el brezo.
- Con el fin de no obstaculizar las aceras y no ver desde la calle los contenedores de basura, se construirá, junto al cerramiento y al interior de cada parcela, un espacio destinado a alojar dichos contenedores. Este se ubicará en un lugar de fácil y rápido acceso para los servicios municipales de recogida de basuras. Se emplearán los mismos materiales que los del cerramiento.  
El mantenimiento y la limpieza de estos espacios será deber de cada propietario de las parcelas.  
En el caso de que el Ayuntamiento garantice la distribución de contenedores de calle en superficie suficiente y a una proximidad adecuada a cada parcela según normativa vigente, no será necesario el espacio de reserva individualizado.
- Se admite una altura mayor del peto del cerramiento para la colocación de armarios homologados de compañías suministradoras, armarios para contenedores de basuras y las puertas de acceso, y sólo en la longitud necesaria para ello.

Los cerramientos de parcela que lindan con las zonas verdes públicas se diseñarán y compondrán con los mismos materiales y calidades que los delanteros. El resto de los linderos podrá tener un cerramiento libre de altura máxima 2,50 m.

Para amortiguar el ruido producido por la carretera M-513, las parcelas de las manzanas RU1 (V). M-4.2, RU1 (V) M-4.1, RU1 (V) M-2.3 y RU1 (V) M-2.2 que resulten tener alineación oficial hacia la carretera M-513 ejecutarán obligatoriamente su cerramiento de parcela para que funcione como un muro acústico de 2.50 m de altura. Este se compondrá de un peto opaco con altura de 150 cm. de fábrica de ladrillo de tejar de primera calidad de arcilla natural, sin colorear, y una parte cerrada y transparente de 1.00 m.

El resto de parcelas que resulten tener también alineación oficial hacia la carretera M-513 podrán ejecutar su cerramiento con las mismas características de manera voluntaria.

Anuncios y rótulos. Quedarán integrados en la composición de las fachadas y de las cubiertas. No sobrepasarán la altura máxima a cumbre permitida y su diseño se incorporará al Proyecto Arquitectónico como un elemento más de la composición de las fachadas, indicando sus características (materiales, texturas, colores, dimensiones, etc...).

## 10. Condiciones de uso:

MANZANA	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
RU1 (V). M-2.1 RU1 (V). M-2.2, RU1 (V). M-2.3, RU1 (V). M-3, RU1 (V). M-4.1, RU1 (V). M-4.2, RU1 (V). M-5 y RU1 (V). M-6	Residencial en vivienda unifamiliar.	Oficinas: en categoría 3 despachos profesionales vinculados a la vivienda.
RU2 (TC). M-1, RU2 (TC). M-2, RU2 (TC). M-3 RU2 (TC). M-4.	<b>USOS ADMITIDOS</b>	
	Terciario en clase A): Hospedaje. Terciario en clase B): Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500 m <sup>2</sup> sobre rasante. Terciario en clase C): Oficinas en categorías 1 y 2 con superficie máxima de 500 m <sup>2</sup> construidos sobre rasante. Terciario en clase D): Salas de reunión. Terciario en clase E): Restauración. Dotacional en todas sus clases.	
RU3 (V/TS). M-1	<b>USOS PRINCIPALES</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>
	Opción A	Residencial en vivienda unifamiliar.
RU3(V/TS). -1	<b>USOS ADMITIDOS</b>	
	Opción B	Terciario en clase A): Hospedaje. Terciario en clase B): Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500 m <sup>2</sup> sobre rasante. Terciario en clase C): Oficinas en categorías 1 y 2 con superficie máxima de 500 m <sup>2</sup> construidos sobre rasante. Terciario en clase D): Salas de reunión. Terciario en clase E): Restauración. Dotacional en todas sus clases. Residencia Comunitaria.

Como se puede observar en el cuadro, en las manzanas con grado 1, residenciales, se limitan los usos compatibles a despachos profesionales domésticos, para reservar los otros usos, principalmente terciarios, para las zonas periféricas.

En las manzanas con grado 2, se indican como usos admitidos los que establecen las Normas Urbanísticas municipales vigentes como compatibles con el residencial unifamiliar en parcela de 500 m<sup>2</sup>, con excepción de la residencia comunitaria, que se ha suprimido por la afección acústica de la M-503. Además se admite el uso de restauración, tal y como indica la ficha del PGOU y también la mezcla de usos sin necesidad de ser edificios con un uso exclusivo determinado.

En la manzana con grado 3, en la opción A, se indica como principal el residencial unifamiliar, con el mismo uso compatible que para el grado 1 de despachos profesionales vinculados a la vivienda; y en la opción B, los mismos usos que para el grado 2 y también el de residencia comunitaria.

**Artículo 28. Zona 02. Espacios libres de uso público (ZV)**

## 1. Definición:

Zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del polígono y del municipio, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

## 2. Ámbito:

Los señalados en el plano de zonificación del Plan Parcial, manzanas ZV-1 y ZV-2.

## 3. Alineaciones y rasantes:

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación, delimitadas por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos privados con distinta norma zonal. Respecto a las rasantes, se mantendrá en la mayor medida posible las del terreno existente.

## 4. Condiciones de uso:

Uso característico:

Libre público (parques y jardines).

Usos compatibles:

Según los regulados en el Art. 8.3.41 de las OO.MM. de Pozuelo quedan restringidos a parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc., supeditados a autorización previa de la Cor-

poración Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación: 1%. Altura: 4 m. Volumen: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Para la fachada orientada a la Ctra. M-513 de la ZV-2 se prevé un cerramiento acústico que estudiará el Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 29. Zona 03. Equipamiento público (EQ)**

1. Definición: Corresponde a las zonas destinadas a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población residente, cuyos suelos son de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público.

2. Ámbito: Manzanas EQ-1 y EQ-2 del plano de zonificación.

3. Tipología de edificación:

En general, se tenderá a la utilización de 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 para Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas de Equipamientos aprobado por acuerdo de Pleno de 20 de noviembre de 2002.

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

4. Parcela mínima:

La superficie de parcela será igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1500 m<sup>2</sup>).

5. Condiciones de ocupación:

La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60%, 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 diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela con destino a porche abiertos 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 3,00 m en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3,00 m y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 3,00 m de los linderos laterales y de fondo, y a 3,00 m 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% 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.

6. Edificabilidad máxima:

El coeficiente de edificabilidad será de 0,77 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela (0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

7. Altura de la edificación:

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y doce metros (12,00 m) de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a treinta y cinco grados (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 uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (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.

8. Retranqueos y posición de las edificaciones:

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres metros (3,00 m).

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza, o se utilice la tipología de manzana cerrada.

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

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

#### 9. Condiciones en planta de las edificaciones:

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los ciento cincuenta metros lineales (150 m), siempre que no se creen fachadas continuas mayores de setenta y cinco metros (75,00 m).

El ancho máximo de los bloques será de cincuenta metros (50,00 m).

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.

#### 10. Condiciones de aparcamiento:

Se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50,00 m<sup>2</sup>c) en el interior de la parcela.

En el caso de centros escolares, además, se deberá disponer en el interior de la parcela de un espacio suficiente para la subida y bajada de escolares al transporte escolar con plenas garantías de seguridad.

El los centros existentes se deberá tender a la consecución de estos objetivos en la medida que los casos concretos lo permitan.

En cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

#### 11. Condiciones de uso:

Uso principal

Equipamientos en general.

Usos compatibles:

- Clase A) Hospedaje.
- Clase B) Comercio en categorías 1,2 y 3 con un máximo del 35% del total edificado.
- Clase C) Oficinas en categorías 1,2 y 3.
- Clase D) Salas de reunión.
- Clase E) Restauración.

#### 12. Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

Se marca un retranqueo mínimo de 10 metros de la edificación con respecto al testero de la manzana residencial RU1 (V). M-5.

#### 13. Parcela mínima:

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes tendrán una superficie capaz para llevar a cabo el programa del uso específico, que, en cada caso, decida promover el Ayuntamiento y demande la Normativa vigente de dicho uso. Ello condicionará asimismo la forma de la parcela y su accesibilidad desde vía pública o espacio libre público.

### Artículo 30. Zona 04. Red viaria

#### 1. Definición:

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

Se incluyen también en esta ordenanza las zonas RV-1 y RV-2 como espacios de reserva viaria con afección acústica.

#### 2. Condiciones específicas:

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto.



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

En la zona este del eje 9, vía lateral de la carretera M-513, se prevé un muro acústico absorbente de 1.50m de altura para proteger del ruido a las parcelas residenciales situadas en esa zona. Este se definirá en el proyecto de urbanización.

**Artículo 31. Zona 05. Centros de transformación instalaciones para suministro de energía eléctrica (CT)**

1. Definición:

Se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica según Normas de la Compañía Suministradora.

2. Ámbito:

Zona definida con este uso en los planos de ordenación. Son las parcelas CT-1 y CT-2.

3. Condiciones particulares:

La edificabilidad que puedan representar los Centros de Transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

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

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra el precedente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, o cualquier otro que estime procedente, indicándole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 19 de julio de 2012.—La secretaria general del Pleno [Resolución de 16 de septiembre de 1999, “Boletín Oficial del Estado” número 232, de 28 de septiembre de 1999, y disposición adicional quinta a) de la Ley 57/2003, de 17 de diciembre], Elvira M. C. García García.

(02/6.366/12)