

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

87**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 24 de abril de 2014, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable 2.3-01 “Sector NE-Eje Pinar” del PGOU, a iniciativa de la Junta de Gobierno Local, de 2 de abril de 2014. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

“Único.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable UZ 2.3-01 “Sector NE-Eje Pinar”, previo dictamen de la Comisión Permanente de Urbanismo promovido por la Comisión Gestora del Sector NE-Eje Pinar, con arreglo a las siguientes condiciones, además de las derivadas de los informes técnicos y sectoriales emitidos previos a este acto, cuyo condicionamiento detallado se recoge en el informe del Servicio de Planificación Urbanística de 20 de marzo de 2014 y que forman parte de la motivación del acuerdo:

- a) La conservación de la urbanización por el Ayuntamiento no se producirá hasta que se hayan otorgado, al menos, el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación. Por ello, se modifica la redacción del párrafo 2.º del artículo 20 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, relativo a la “Conservación de la urbanización”, incluyendo este deber de conservación, de forma que tendrá el siguiente tenor:
“Una vez producida la recepción total de las obras de urbanización del sector y se hayan otorgado, al menos, licencias de primera ocupación que alcancen al 75 por 100 de la edificabilidad del ámbito, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso”.
- b) Será por cuenta de los promotores de la actuación urbanizadora la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, así como la ejecución de todas aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del mismo, tal como se detalla en el informe del Servicio de Planificación Urbanística.
- c) La recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido de las mismas al colector-interceptor previsto en el Plan General. A estos efectos, los promotores, además de participar en la construcción del mismo en los términos previstos en el Plan Especial de dicha infraestructura deberán acometer en su momento las obras de conexión que resulten necesarias.
- d) En el proyecto de urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería Municipal, así como tener en cuenta el informe de la ingeniero técnico forestal y las medidas compensatorias allí establecidas cuyo importe final se empleará en la revegetación del sector, y cuyo desglose se detallará en el proyecto de urbanización”.

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 14 de mayo de 2014 se ha depositado un ejemplar diligenciado del documento titulado «Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del UZ 2.3-01 “Sector NE Eje Pinar”» en el 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:

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 urbanizable constituido por el ámbito UZ 2.3-01 denominado “Sector NE Eje Pinar” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón vigente desde el 4 de julio de 2002 en que fueron publicadas en el suplemento del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 157 el articulado de sus Normas, tras la aprobación definitiva de su Texto Refundido. 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 (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 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.*—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 Parcial.

Art. 3. *Vigencia.*—El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 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.

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 o ámbito del mismo.

Obligatoriedad. 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 este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

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.

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar 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:

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

Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento. (En documento anexo aportado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución).
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- a) 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 este se somete, y 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.

- b) 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 estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- c) Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre estas.
- d) 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 estas.
- e) Por último, y con carácter general en caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones propias de este Plan, que no hayan podido ser resueltas por aplicación de los apartados precedentes, o que se produzcan como consecuencia de la aplicación del mismo en relación con el planeamiento general, prevalecerá el principio de mayor libertad para el administrado, y si persistiere la duda, aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo

Art. 8. *Afecciones y Normativa complementaria.*—En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la Normativa del P.G.O.U vigente, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*

- a) 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.
- b) Si con carácter particular o 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 particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.
- c) En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

Capítulo 3

Regimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*

- a) En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
- b) El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

Zona 01. Residencial en Baja Densidad (RBD).

Zona 02. Terciario (T).

Zona 03. Actividades Productivas (ACT-P).

Zona 04. Equipamiento público y Privado (RG-EQ, EQ-DEP-P).

Zona 05. Espacios libres de uso y dominio público (RG-INF-ELT, RL-ZV).

Zona 06. Red viaria (RG-SU, RL-SU, RSM-INF).

Zona 07. Infraestructuras de abastecimiento de agua (CYII).

Zona 08. Red Supramunicipal. Vías Pecuarias (RSM-VP).

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.

- c) Según el destino previsto en el Plan Parcial 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 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 o de la población en general.

- b) Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas 04 (Equipamiento Público), 05 (Espacios libres) 06 (Red viaria) y 08 (Vías Pecuarias).
- c) Las redes públicas podrán tener carácter:

Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la L.S.C.M.) General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la L.S.C.M.)

Local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la L.S.C.M.)

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

- a) 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:

- Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación a llevar a cabo por la Junta de Compensación).

De cesión:

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

Zona 04. Equipamiento público.

Zona 05. Espacios libres.

Zona 06. Red viaria.

Zona 08. Vías Pecuarias.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados en que localizar el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone el Plan Parcial.

- b) Por lo que se refiere a los derechos que los titulares privados del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el Sector constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90% del total, con la excepción señalada en el caso de propietarios de suelos cedidos en su día y aún no compensados para la ejecución de la M-40 y el Eje Pinar, que obtendrán el 100% del aprovechamiento lucrativo que les corresponda en la reparcelación del Sector.

Capítulo 4

Desarrollo del Plan Parcial

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

- a) 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 contiene el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de Desarrollo.*

- a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Equidistribución.
 - Proyectos de Urbanización.

- Proyectos de Parcelación (en su caso).
- Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución.*—Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes, a escala mínima de 1/2.000.

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

Art. 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.

Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *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 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.

Art. 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.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*

- a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.
- b) *Ámbito de actuación.*
La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.
- c) *Determinación del sistema de actuación.*
La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *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 (o dos si así se determina, según establece el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso.

Art. 21. *Derecho a edificar.*

- a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
- b) 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

Determinaciones de organismos afectados y condiciones ambientales para el desarrollo del sector

Art. 22. *Determinaciones respecto a las Vías Pecuarias.*—En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

El suelo de las vías pecuarias se considera Red Supramunicipal Vía Pecuaría Espacio Libre Protegido.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo al artículo 3 “Naturaleza jurídica” de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Así debe recogerse en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudieran afectarlas.

En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno.

El pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaría.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

No se permitirá la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie sobre terrenos de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 de la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaría quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaría quedara a diferente cota, el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaría. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaría precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

El proyecto de urbanización incluirá una separata con el Proyecto de Acondicionamiento correspondiente a las vías pecuarias afectadas, donde se defina el tratamiento a lo largo de su trazado y de los cruces de estas con otro tipo de viario o elementos urbanísticos, que deberá ser aprobada por el Área de Vías Pecuarias previamente a su aprobación definitiva.

Art. 23. *Determinaciones respecto a las carreteras M-40 y M-503.*

— Tanto en planos de información como de ordenación del Plan Parcial se reflejan los límites de la zona de Dominio Público, zona de Servidumbre, zona de Afección y Línea Límite de

Edificación de la carretera M-40, así como los límites de la zona de Dominio Público y zona de Protección de la carretera M-503.

- Cualquier actuación que se pretenda realizar en terrenos incluidos en cualquiera de las zonas anteriores deberá someterse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras tanto estatal (M-40) como de la Comunidad de Madrid (M-503).
- Para las nuevas construcciones próximas a estas carreteras será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, en caso de ser necesarios, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente en materia de Ruido.

Art. 24. *Determinaciones respecto a la red de distribución de agua.*—Conforme al informe emitido por el Canal de Isabel II, se condicionará la Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución de agua al abono previo por parte del Promotor ante el Canal y condicionando la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras objeto de la Adenda en vigor, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector.

Art. 25. *Determinaciones respecto a condiciones ambientales.*

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

Art. 26. *Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.*—En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

Medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra)
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

El Plan Parcial incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

Calidad atmosférica

Se establecen las siguientes recomendaciones encaminadas a asegurar y garantizar la calidad del aire en el ámbito de estudio:

- Con carácter general, se recomienda que la autoridad municipal vigile el cumplimiento de la legislación vigente relativa a:
 - Emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas que deben adoptarse contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
 - Niveles de inmisión. Real Decreto 1073/2002, sobre evaluación y gestión de calidad del aire ambiente, en relación con el SO₂, NO₂, NO_x, partículas, Pb, Benceno y CO.

Recomendaciones de carácter general a considerar en el proyecto de urbanización

- Utilizar arbolado como sumidero eficiente de CO₂ y fuente de oxígeno al medio. Se recomienda diferenciar entre el arbolado de hoja caduca, allí donde sea necesario controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno; del arbolado perenne, como sumidero permanente de CO₂.
- Considerar la posibilidad de implantar sistemas de generación de calor-frío y ACS a escala superior a la edificatoria, dado el carácter de nuevo desarrollo del planeamiento estudiado.

Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización

- Durante el movimiento de tierras, si este coincide con períodos secos, se deberá evitar la generación de polvo y partículas a la atmósfera. Para ello, se regarán los caminos de obra sin revestir mediante aljibes y/o mangueras, así como las tierras que vayan a ser removidas y sean susceptibles de producir polvo.
- Planificar el tránsito de vehículos pesados a la obra, a fin de reducir las posibles emisiones asociadas.

Recomendaciones de carácter general a considerar en los futuros proyectos de edificación

- Considerar la implantación de conceptos de arquitectura bioclimática en el diseño de las diferentes edificaciones propuestas para el sector de estudio, sea cual sea su uso final. Así, se propone aprovechar al máximo las opciones de climatización mediante estrategias pasivas, evitando así la necesidad de emplear en la medida de lo posible instalaciones activas (menor consumo, menor emisión de gases a la atmósfera, etc.).
- Prestar especial atención al diseño de la envolvente térmica de los edificios, tratando de ir más allá del cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en la parte 1 del Documento Básico de Ahorro de Energía (HE1) del Código Técnico de la Edificación, por el que se regula la limitación de la demanda energética.
- Con relación al punto anterior, tratar de realizar el diseño de la envolvente y los cálculos de demanda energética mediante la opción general incluida en el citado apartado del Documento Básico de Ahorro de Energía. De esta forma, se podrá optar a calificaciones energéticas por encima de la clase D en el proceso de certificación energética de los proyectos y de los edificios terminados.
- En el empleo de fuentes de energía convencionales, recurrir al uso de combustibles que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes (gas natural).
- Incentivar el desarrollo y uso de las energías renovables, como complemento al uso de las energías convencionales, especialmente en instalaciones colectivas.
- Considerar, más allá de la utilización de instalaciones de energía solar para ACS a las que obliga el Documento HE4 del CTE, la posibilidad de implantar, por ejemplo, sistemas de microgeneración (alimentados por gas natural) para este mismo suministro, para el agua caliente de calefacción y para la producción de energía eléctrica en el mismo punto de consumo (generación distribuida).
- Recurrir en la selección de los equipos pertenecientes a las instalaciones térmicas a aquellos sistemas y aparatos de mayor eficiencia (A o A+).
- Incorporar la programación necesaria para regular el funcionamiento de los aparatos de refrigeración y calefacción con un sistema de gestión adecuado que produzca un eficaz funcionamiento de los mismos con el correcto uso de la energía (equipos con capacidad de modulación, etc.).
- Evitar en lo posible sistemas de combustión atmosférica (calderas de calefacción y ACS y quemadores), para eludir la necesidad de colocar rejillas de ventilación en cocinas que originan importantes pérdidas de aislamiento térmico y acústico.

Calidad acústica*Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción*

El proceso urbanizador tendrá en cuenta el empleo de técnicas constructivas que permitan disminuir la afección acústica mediante la selección de vías de acceso a la obra con itinerarios que no afecten a zonas sensibles, utilizando maquinaria homologada y realizando las operaciones de mantenimiento de la misma en plazo y forma.

Así, se establecen las siguientes medidas al objeto de prevenir afecciones sobre la calidad acústica del ámbito, que serán parte de las funciones del técnico de vigilancia ambiental de la obra:

- Establecer viales de acceso para los transportes de materiales de cantera y los elementos constructivos que discurran por zonas que produzcan el mínimo de molestias por ruido a las poblaciones adyacentes del término municipal y a los núcleos urbanos próximos.
- Seleccionar y utilizar máquinas y herramientas lo más silenciosas posibles.
- Racionalizar la circulación de vehículos y de maquinaria de apoyo a la obra.

- Insonorizar la maquinaria de apoyo a la obra que genere más ruido, recurriendo, por ejemplo, a la utilización de silenciadores en maquinaria con sistemas de combustión interna o de presión de aire.
- Seleccionar, siempre que sea posible, técnicas y procesos constructivos que generen menos ruido y menos vibraciones.
- Respetar los límites de velocidad impuestos en las vías de circulación de acceso a la obra.
- Exigir la ficha de Inspección Técnica de todas las máquinas que vayan a emplearse en la ejecución de las obras de urbanización de los sectores, para evitar el empleo de maquinaria que exceda los límites que para tal efecto establece la reglamentación vigente.
- Realizar las operaciones de mantenimiento de la maquinaria en los plazos y forma adecuada, al objeto de garantizar que las emisiones acústicas de las mismas se mantengan en los valores que sirvieron para su homologación inicial, según las directivas europeas y reglamentación nacional de aplicación.

Medidas preventivas a considerar en los futuros proyectos de urbanización

Tal y como indica el estudio acústico, para paliar el ruido que sufren las áreas más sensibles (zonas verdes al oeste del sector) se proyectan las siguientes medidas correctoras:

- Tipología: barreras acústicas. Muro o caballón de tierra.
- Situación: a lo largo del límite sur, en la franja de infraestructuras específicamente diseñada para ello (se indica en el plano P-01 "Zonificación").
- Dimensiones: tres tramos divididos por los terrenos del Canal de Isabel II y por el vial de acceso del sector sobre la M-503:
 - Tramo oeste: longitud 289,14 metros; altura 3,2 metros.
 - Tramo central: longitud 154,55 metros; altura 3,2 metros.
 - Tramo este: longitud 144,66 metros; altura 3,2 metros.

Dadas las dimensiones y la disposición de la barrera acústica calculada, el material y la tipología concreta resultan no ser determinantes desde el punto de vista del aislamiento acústico, si bien, las tipologías tipo caballón son más recomendables desde el punto de vista paisajístico, por lo que deben preferirse. Sin embargo, desde el punto de vista del ruido no hay inconveniente en adoptar como solución un muro. Sólo hay que recordar que el eje superior de la barrera debe situarse de la forma y tener las alturas especificadas.

Medidas preventivas a considerar en los futuros proyectos de edificación

- Todos los documentos técnicos de obra recogerán la utilización de materiales en parámetros exteriores e interiores, forjados, puertas y ventanas, que permitan un aislamiento adecuado.
- Las instalaciones auxiliares y complementarias de la edificación como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, funcionamiento de máquinas, distribución y evacuación de aguas, transformación de energía eléctrica y otras de características similares, se instalarán de manera que se garantice que no transmitan al exterior ni al interior de los locales niveles sonoros o vibratorios superiores a los establecidos por la normativa de aplicación en cada caso.
- Los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales o de servicios, deberán poseer el aislamiento necesario para evitar que la transmisión de ruido supere los límites establecidos. Si fuera necesario, dispondrán del sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas.
- La instalación en edificios de cualquier sistema de aviso acústico como alarmas, sirenas y otros similares requerirá la autorización del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. El nivel sonoro máximo autorizado para este tipo de alarmas será de 85 dB(A), medido a 3 metros de distancia y en la dirección de la máxima emisión.

Medidas correctoras a incorporar en los futuros proyectos de urbanización y/o edificación

Como criterio aplicable a todas las parcelas residenciales, se recomienda que, siempre que sea posible y compatible con otros criterios y condicionantes del diseño arquitectónico, la distribución interior de las futuras edificaciones disponga los recintos necesitados de mayor protección acústica sobre las fachadas protegidas, ubicando aseos, cocinas y circulaciones en aquellas orientadas hacia las fuentes de ruido.

Calidad del suelo

Las principales afecciones previstas, relacionadas con la calidad del suelo están relacionadas con la pérdida de parte del material de subsuelo, más que con la alteración de las características del mismo.

Medidas preventivas de carácter general

- Evitar el inicio de procesos erosivos, a través de la siembra de herbáceas y matorrales en futuras zonas verdes o en aquellos lugares en los que sea posible, con objeto de asegurar la restauración y recuperación de zonas de uso temporal e instalaciones provisionales durante la fase de obras.
- Todos los residuos inertes generados en el desarrollo de la fase de obras, se gestionarán en un vertedero autorizado, debiendo tener lugar todas las labores de mantenimiento de la maquinaria en talleres acondicionados para ese fin con objeto de evitar riesgos de posible contaminación en la zona.
- Evitar la contaminación del suelo en las futuras zonas verdes, teniendo especial cuidado a la hora de elegir los compuestos que se van a utilizar para realizar los diferentes tratamientos fitosanitarios, la dosis, adecuación, y época de tratamiento, así como la facilidad de dispersión en el medio que tenga, y la aplicación en fecha, cantidad y composición de los fertilizantes adecuados.

Hidrología, abastecimiento, saneamiento y depuración

En este caso se trata de recomendaciones de carácter general destinadas a minimizar los posibles impactos que se originarán sobre el sistema de abastecimiento y saneamiento del ámbito.

Para la situación futura, se asume que las aguas residuales generadas por los desarrollos propuestos a través del Plan Parcial, se verterán a la red de alcantarillado municipal existente, entendiéndose que el impacto de la nueva ordenación, podrá ser absorbido por la red.

Recomendaciones de carácter general a considerar en el proyecto de urbanización

- Incorporación de pavimentos absorbentes a fin de evitar incrementar la escorrentía media del terreno.
- Incorporar las disposiciones necesarias para mantener la infraestructura de saneamiento en un estado óptimo para impedir la pérdida de agua de abastecimiento o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general.
- Diseñar sistemas para reutilización del agua de lluvia, al menos para el riego de zonas verdes.
- Establecer medidas que minimicen el consumo de agua en las operaciones de riego, estudiando por ejemplo, la viabilidad de instalar en las zonas verdes programadores de riego, aspersores de corto alcance en praderas, riego por goteo en zonas arbustivas y árboles y detectores de humedad del suelo.
- Disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.

Medidas preventivas a considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción

- Instalar equipamientos de obra (recintos impermeabilizados, balsas de decantación, fosas sépticas, barreras de sedimentos, etc.), que permitan el control de todas aquellas actividades que suponen un riesgo de contaminación hídrica.
- Controlar las operaciones que puedan producir episodios de contaminación, tanto por transporte de sólidos en suspensión como por vertido de efluentes contaminados.

Recomendaciones de carácter general a considerar en los futuros proyectos de edificación

- Se recomienda establecer medidas que minimicen el consumo de agua en los puntos de consumo:
 - Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo en las futuras edificaciones.
 - Especificar la necesidad de depósitos de descarga en calderas individuales de ACS para disponer de agua caliente de forma inmediata y evitar pérdidas innecesarias por espera.
 - Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: griferías, urinarios, etc.
 - Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
 - Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

Contaminación lumínica

Recomendaciones de carácter general

Las recomendaciones a asumir por los proyectistas responsables del desarrollo de la ordenación propuesta para el ámbito son:

- Durante el desarrollo de las obras, se aprovechará al máximo la luz natural mediante una adecuada programación de los diferentes tajos de obra, evitando los trabajos en horas de escasa iluminación natural, fundamentalmente, en la fase de urbanización. En caso de utilización de proyectores, estos han de ser preferentemente de asimetría frontal y su fonometría ha de estar de acorde con el área a iluminar, utilizando viseras o aletas externas que garanticen el control de la luz fuera de las zonas requeridas.
- Diseño de los sistemas de alumbrado público evitando la emisión de contaminación lumínica hacia el firmamento.
- Correcto dimensionamiento de la necesidad de alumbrado público, sin dar lugar a una iluminación excesiva ni orientación de focos de luz hacia lugares más allá de los recorridos públicos donde sea necesaria dicha iluminación.
- Limitación de la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas, evitando que estas emitan fuera del rango donde el ojo humano es sensible a la radiación lumínica, son medidas accesorias que no solo reducirán el gasto eléctrico sino que contribuirán a paliar las consecuencias de la contaminación lumínica.

Medidas preventivas a considerar en los futuros proyectos de urbanización y edificación

Con el fin de que la futura red de alumbrado no contribuya a la contaminación lumínica en la zona, se atenderán a las siguientes prescripciones a considerar en los futuros Proyectos de Urbanización y Edificación:

- Con carácter general, el conjunto de instalaciones que conformen el futuro alumbrado público del ámbito, atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación.
- Se deberá cumplir la “Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” del ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 6 de septiembre de 2005).
- Las nuevas instalaciones de alumbrado público a incorporar en el sector, atenderán a los requisitos técnicos incluidos en el recientemente aprobado Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, entre los que se destacan:
 - Los niveles de iluminación no superarán los establecido en la instrucción técnica complementaria (ITC) ITC-EA 02.
 - Para el alumbrado vial, se deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las ITC correspondientes.
 - En donde se requiera, las instalaciones deberán disponer de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.
 - Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética, mediante una etiqueta de calificación energética según se especifica en la ITC-EA-01.
 - Se cumplirán los niveles máximos de luminancia o iluminancia y de uniformidad mínima permitida, en función de los diferentes tipos de alumbrado exterior, según lo dispuesto en la ITC-EA-02.
 - Las instalaciones de alumbrado contarán con un régimen de funcionamiento adecuado que permita conseguir la máxima eficiencia: encendido y apagado con precisión cuando la luminosidad lo requiera, funcionamiento solo durante el período comprendido entre la puesta de sol y su salida o cuando la luminosidad ambiente lo requiera, etc.
 - Toda instalación de alumbrado exterior deberá incluir la documentación, en forma de proyecto o memoria técnica de diseño, según se establece en la ITC-EA-05.
- Además de las lámparas de vapor de sodio, se elegirán igualmente lámparas que aumenten el rendimiento energético de la instalación (lm/m^2) como las lámparas de vapor de mercurio a alta presión, halogenuros metálicos, etc.
- Las luminarias a emplear en alumbrados peatonales se recomienda estén provistas de bloque óptico que minimiza el flujo hemisferio superior, a la vez que aumenta el inferior.

Art. 27. *Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.*—El conjunto de medidas descritas en el artículo anterior, formarán parte del oportuno Programa de Vigilancia Ambien-

tal, a aprobar junto con el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector y a desarrollar bajo la supervisión del técnico de vigilancia ambiental durante la obra.

En este apartado se sintetizan las principales actuaciones y directrices a seguir para la supervisión y vigilancia del “estado ambiental” del ámbito de actuación, así como de las medidas previstas para asegurar la calidad ambiental del mismo.

Hay que tener en cuenta que, atendiendo a la fase de planeamiento en la que nos encontramos, las medidas propuestas son en la mayoría de los casos de carácter general, obtenidas de un análisis global de la propuesta de ordenación.

El Programa de Vigilancia Ambiental deberá garantizar la correcta aplicación de las diferentes normativas estatales, autonómicas y locales, además de cumplir con los siguientes objetivos:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- Confirmar que las medidas correctoras propuestas minimizan, de manera efectiva, las afecciones ambientales hacia las que van dirigidas.
- Identificar y valorar las afecciones reales y compararlas con las previstas en la presente Memoria.
- Identificar y localizar otros posibles impactos no previstos en este documento y que aparezcan como consecuencia de la ejecución del proyecto.

Art. 28. Determinaciones respecto a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.—En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art. 29. Determinaciones respecto a los puntos de vertido.—Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

Capítulo 6

Normas

Art. 30. 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.

Art. 31. 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 ZZ+Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) 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.
- b) 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 esta, 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 este.
- 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.

Art. 32. *Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.*—El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas teniendo en cuenta las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II, no será superior a 1.002 m³/día.

Los vertidos del sector pertenecen a la cuenca del arroyo Pozuelo, cuyos vertidos se depurarán en el Sistema de Depuración Madrid.

Art. 33. *Determinaciones respecto a la red de saneamiento.*—La red de saneamiento, de tipo separativa, conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. En este caso, no podrá incorporarse a los colectores, emisarios y demás instalaciones de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal superior al caudal punta de aguas residuales aportadas por la actuación.

En ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a un cauce público. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

En las zonas destinadas a uso industrial se deberá cumplir la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior al caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación, es decir 1.860,57 m³/día.

La red de saneamiento conectará a colectores de titularidad municipal, o que será el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, de acuerdo con lo previsto con el artículo 8 del Decreto 170/1998, el órgano que otorgue las debidas autorizaciones, previa garantía de que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

Art. 34. *Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.*—Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Art. 35. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*—Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

Capítulo 7

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 36. 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” 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” redactado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 20 de noviembre de 2002.

Capítulo 8

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 37. *Generalidades.*—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.

El presente Plan Parcial define 8 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

Zona 01. Residencial en Baja Densidad (RBD).

Zona 02. Terciario (T).

- Zona 03. Actividades Productivas (ACT-P).
- Zona 04. Equipamiento público y Privado (RG-EQ, EQ-DEP-P).
- Zona 05. Espacios libres de uso y dominio público (RG-INF-ELT, RL-ZV).
- Zona 06. Red viaria (RG-SU, RL-SU, RSM-INF).
- Zona 07. Infraestructuras de abastecimiento de agua (CYII).
- Zona 08. Red Supramunicipal. Vías Pecuarias (RSM-VP).
- Art. 38. *Zona 01. Residencial en Baja Densidad (RBD).*

Definición y ámbito de aplicación

Residencial multifamiliar, formando conjuntos con zonas comunes, regulados mediante división horizontal. Corresponde a las manzanas situadas en la zona Oeste del ámbito señaladas con este uso en el plano de zonificación (P-01).

Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas a construir es de 200 unidades.

Tipologías

Conjuntos de viviendas agrupadas, en fila o hilera con medianería común, o bien superpuestas, compartiendo no solo medianerías, sino también forjados de techo y piso, aun cuando tengan accesos independientes desde el espacio exterior.

En esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes oficiales de fachada quedan definidas por la red viaria pública que conforman las manzanas (RBD) en que es de aplicación la presente Ordenanza.

Parcela mínima

A efectos de divisiones o segregaciones a llevar a cabo, en su caso, en la manzana objeto de la presente ordenanza, para formar varios conjuntos autónomos independientes, las parcelas resultantes adscritas reunirán las siguientes condiciones:

Capacidad: El número mínimo de unidades de vivienda será de 8.

Superficie: La superficie mínima de parcela será de 2.300 m² para las manzanas RBD-1 y RBD-2 y de 3.0200 m² para la manzana RBD-3.

Forma de la parcela: Su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro mínimo.

Frente mínimo a vía pública: 25 m.

Ocupación máxima

La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40% de la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

La ocupación máxima bajo rasante será del 60%.

Edificabilidad máxima

La superficie máxima edificable sobre rasante se fija en:

Manzanas RBD-1 Y RBD-2: 0,53 m²/m².

Manzana RBD-3: 0,40 m²/m².

No computarán a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre que se destine a usos no vivideros. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana que podrá estar compuesta, en su caso, por una parte privada y otra proindivisa con uso de zonas comunes.

Altura máxima y número de plantas.

Altura máxima a cornisa = 10 m.

Número de plantas máximo s/rasante = B + 2, no superando la superficie construida de la última planta el 70% de la correspondiente a la planta inferior.

Número de plantas máximo b/rasante = 2.

Retranqueos

A alineación oficial de fachada o zona verde pública = 5 m.

A linderos con otras parcelas = 3 m.

El retranqueo lateral no existirá en edificaciones adosadas a lindero.

Podrán instalarse en la banda de retranqueo construcciones destinadas a albergar los contenedores de basuras, siempre que no superen la altura del cerramiento de la parcela.

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

Se admite la construcción de escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a terrazas de planta baja, así como elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras, etc.

La edificación completamente subterránea destinada a garaje, podrá situarse en la banda de retranqueo.

Condiciones complementarias

Longitud máxima de filas = 13 edificios y/o 100 metros.

El frente mínimo de cada vivienda será de 6 metros.

En caso de formación de conjuntos, éstos tendrán un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico y serán objeto de una única licencia de obras.

Las cubiertas inclinadas limitarán, en todo caso, las pendientes de sus faldones a una pendiente máxima de 30° sexagesimales.

Condiciones de aparcamiento

En el interior de cada manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, en superficie o bajo rasante, debiendo quedar adscrita registralmente un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Condiciones respecto al arbolado existente

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, se respetarán las masas de arbolado de interés reflejadas en los planos de ordenación.

Condiciones de uso

Uso principal = Residencial.

Usos compatibles = Despachos profesionales vinculados a las viviendas.

Centros de Transformación.

Art. 39. *Zona 02. Terciario (T).*

Definición

Corresponde a las zonas destinadas a acoger usos complementarios, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero y de restauración, de reunión, espectáculos, etc.

En general será de aplicación la ordenanza 2 (bloques abiertos) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón en todo lo que no quede específicamente señalado en la presente ordenanza.

Ámbito

La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las tres manzanas (T-1, T-2 y T-3), señaladas con este uso en el plano de zonificación (P-01).

Se definen dos grados diferentes, para los que se establecen diferentes condiciones:

Grado 1º: Manzana T-1.

Grado 2º: Manzanas T-2 y T-3.

Tipologías

Se plantearán edificaciones aisladas en el interior de la parcela, con separación a todos los linderos, con la posibilidad de formar conjuntos entre parcelas diferentes, con edificaciones agrupadas y espacios libres comunes, siempre que se formalice acuerdo de adosamiento entre las partes, sea elevado a escritura pública y el conjunto sea objeto de proyecto unitario y su construcción se lleve a cabo en una sola fase.

Alineaciones y rasantes

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

Parcela mínima

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1.500 m², debiendo tener forma tal que permita la inscripción de un círculo de 25 m de diámetro.

Frente mínimo de fachada

El frente mínimo de fachada a vía pública o a espacio libre de uso y dominio público será de 25 m.

Índice de ocupación máxima sobre parcela.

50% sobre rasante.

60% bajo rasante.

La ocupación máxima total de la parcela, considerando, tanto la sobre rasante, como la bajo rasante, no podrá exceder del 60% de su superficie.

- La ocupación bajo rasante que exceda de la proyección de la ocupación sobre rasante deberá cumplir las siguientes condiciones:
- Ser totalmente subterránea
- Destinarse exclusivamente a garaje-aparcamiento
- Respetar los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante.
- 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.

Edificabilidad máxima

	Índice máximo de Edificabilidad
Grado 1º -	0,50 m ² /m ²
Grado 2º -	0,40 m ² /m ²

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

Alturas máximas y mínimas y número de plantas

	Altura máxima (Metros y número de plantas)
Grado 1º -	15 metros – 4 plantas (B+3)
Grado 2º -	metros – 3 plantas (B+2)

Sobre la altura máxima a cornisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etc.), siempre que se dispongan elementos que impidan su visión desde los espacios públicos, que no computarán a efectos de aprovechamientos urbanísticos, pudiendo ser la cubierta, en caso de proyectarse plana, visitable y utilizable, con diseño adecuado, para su uso público.

No es admisible el aprovechamiento bajo cubierta, en caso de proyectarse esta inclinada.

Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones.

Vendrá condicionado por la ocupación máxima permitida, los retranqueos y las distancias entre bloques distintos de edificación, que se señalan a continuación.

Retranqueos y posición de la edificación

El retranqueo a la alineación oficial a vía pública o espacio libre público será como mínimo de 5 metros.

El retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo será de H/2, con un mínimo de 5 metros, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial. En este caso, la edificación de ambas parcelas se realizará mediante un proyecto conjunto y en una sola fase.

La edificación completamente subterránea, destinada a garaje, podrá situarse en la banda de retranqueo.

Elementos publicitarios

Se regularán mediante la Ordenanza Municipal de protección del paisaje urbano del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Se deberá cumplir igualmente lo dispuesto en relación a este aspecto en la legislación vigente en materia de carreteras, tanto estatal (respecto a la M-40) como de la Comunidad de Madrid (respecto a la M-503).

Condiciones de aparcamiento

	Dotación mínima de aparcamiento
Grado 1º	1 plaza cada 30 m ² construidos
Grado 2º	1 plaza cada 30 m ² construidos

Las plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela privada, en superficie o bajo rasante.

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

Igualmente, deberá cumplirse la dotación mínima de aparcamiento que establece el Plan General para cada uso.

Las playas de aparcamiento en superficie deberán contar con un mínimo de un árbol por cada plaza de aparcamiento, distribuidos de la forma más homogénea posible.

Otras condiciones derivadas del estudio acústico:

Todas las actividades y sistemas propios de las edificaciones de la manzana con fachada al uso docente consolidado al nordeste del sector, deberán limitar sus emisiones acústicas al máximo permitido por la normativa vigente para el uso de dicho suelo consolidado.

Dicha limitación deberá ser verificada por la autoridad municipal antes de la concesión de las correspondientes licencias de actividad.

Condiciones de uso

Grados 1º y 2º.

El uso principal y sus categorías se establecen en el siguiente cuadro:

Uso principal	Categorías
Terciario	Comercial
	Oficinas
	Hospedaje
	Salas de reunión
	Restauración

Se cumplirán las condiciones generales que, para cada categoría, establece el Plan General.

El uso de equipamiento, en todas sus clases y categorías definidas en el Plan General se considera como un uso compatible con el principal, con carácter de alternativo, que podrá sustituir en su totalidad al principal, en edificio exclusivo.

Para el uso de equipamientos, se deberán cumplir las determinaciones del "Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos" redactado por el Ayuntamiento, en todo lo que no afecte a condiciones de volumen (altura, ocupación, retranqueos y edificabilidad), que se regularán por lo dispuesto en la presente ordenanza.

El establecimiento de cualquier uso de equipamiento tendrá que cumplir el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se admite como uso compatible la instalación de Centros de Transformación.

Art. 40. *Zona 03. Actividades productivas (ACT-P).*

Definición

Corresponde a las zonas destinadas a acoger edificios e instalaciones ligadas al Sector denominado tradicionalmente secundario o industrial y que como consecuencia de la tendencia actual de modernización y terciarización de los procesos productivos acogen usos de "industria limpia", complementados con otros usos terciarios y dotacionales privados.

En general será de aplicación la ordenanza 2 (bloques abiertos) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente en todo lo que no quede específicamente regulado en la presente ordenanza.

Ámbito

La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (ACT-P) numeradas del 1 al 8 en el plano de zonificación P-01.

Se definen tres grados diferentes, para los que se establecen diferentes condiciones:

Grado 1º: Manzana 1.

Grado 2º: Manzanas 3, 4 y 5.

Grado 3º: Manzanas 2, 6, 7 y 8.

La manzana correspondiente al grado 1º tiene un carácter industrial, e incluye los suelos actualmente ocupados por la fábrica Sterling y Avanza (autobuses Llorente).

El grado 2º lo componen manzanas con frente a la carretera M-503, destinadas a la edificación de pequeñas naves-nido, en conjuntos edificatorios con espacios libres comunes, o naves aisladas en parcela individual, con una altura máxima de dos plantas.

Las manzanas que forman el grado 3º se destinan a naves de mayor tamaño con frente a la M-40 y carácter de industria-escaparate, en conjuntos edificatorios con espacios libres comunes, o naves aisladas en parcela individual, con una altura máxima de tres plantas.

La zona más próxima a la M-40 de las manzanas 6, 7 y 8 (Grado 3º) está afectada por la Línea Límite de Edificación de dicha carretera (100 metros desde el límite de la calzada central, al considerarse esta vía de circunvalación) por ello, el área de movimiento de la edificación debe respetar esta zona que se mantendrá como espacio libre de parcela.

Tipologías

Las tipologías serán abiertas, rodeadas de espacios libres privados, en que puedan situarse aparcamientos al servicio de las edificaciones y accesos rodados o peatonales de acceso a las mismas.

Se plantearán como edificaciones aisladas en el interior de la parcela, con separación a todos los linderos, con la posibilidad de formar conjuntos entre parcelas diferentes, con edificaciones agrupadas y espacios libres comunes, siempre que se formalice acuerdo de adosamiento entre las partes, sea elevado a escritura pública y el conjunto sea objeto de proyecto unitario y su construcción se lleve a cabo en una sola fase.

Alineaciones y rasantes

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

Condiciones de parcelación

	Parcela mínima	Frente mínimo
Grado 1º -	5.000 m ²	50 metros
Grado 2º -	2.000 m ²	25 metros
Grado 3º -	3.000 m ²	30 metros

Las parcelas resultantes deberán tener forma tal que permita la inscripción de un círculo en su interior con un diámetro igual al frente mínimo de fachada.

Índice de ocupación máxima

	Ocupación Sobre rasante	Ocupación Bajo rasante
Grado 1º -	70%	100%
Grado 2º -	75%	100%
Grado 3º -	70%	100%

La edificación completamente subterránea podrá situarse en la banda de retranqueo, debiendo respetar en todo caso la Línea Límite de Edificación de la carretera M-40.

Edificabilidad máxima

	Índice máximo de Edificabilidad
Grado 1º -	0,75 m ² /m ²
Grado 2º -	0,75 m ² /m ²
Grado 3º -	1,00 m ² /m ²

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

Alturas máximas y número de plantas

	Altura máxima (Metros y número de plantas)
Grado 1º -	12 metros – 3 plantas (B+2)
Grado 2º -	10 metros – 2 plantas (B+1)
Grado 3º -	12 metros – 3 plantas (B+2)

No es admisible el aprovechamiento bajo cubierta (en caso de proyectarse cubiertas inclinadas).

Sobre la altura máxima a cornisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etc.), siempre que se dispongan elementos que impidan su visión desde los espacios públicos, que no computarán como aprovechamientos urbanísticos.

Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones

Vendrá condicionado por la ocupación máxima permitida, los retranqueos y las distancias entre bloques distintos de edificación, que se señalan a continuación.

Retranqueos y posición de la edificación

El retranqueo a la alineación oficial a vía pública será como mínimo de 5 m.

El retranqueo a espacio libre público (pasillos peatonales) será como mínimo de 3 m.

El retranqueo mínimo a linderos laterales y de fondo será de H/2, con un mínimo de 5 metros, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial. En este caso, la edificación de ambas parcelas se realizará mediante un proyecto conjunto y en una sola fase.

Elementos publicitarios

Se regularán mediante la Ordenanza Municipal de protección del paisaje urbano del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Se deberá cumplir igualmente lo dispuesto en relación a este aspecto en la legislación vigente en materia de carreteras, tanto estatal (respecto a la M-40) como de la Comunidad de Madrid (respecto a la M-503).

Condiciones de aparcamiento

	Dotación mínima de aparcamiento
Grado 1º	1 plaza cada 200 m ² construidos
Grado 2º	1 plaza cada 75 m ² construidos
Grado 3º	1 plaza cada 75 m ² construidos

La dotación de aparcamiento se deberá disponer dentro de la parcela privada, en superficie o bajo rasante.

Igualmente deberá cumplirse la dotación mínima de aparcamiento que establece el Plan General para cada uso.

Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de la parcela, quedando estudiado en los proyectos de edificación correspondientes la situación, accesos y capacidad del espacio reservado en relación con las necesidades previsibles para este uso.

Condiciones de uso

Uso principal

	Industrial
--	------------

Usos compatibles

Terciario	Comercial
	Oficinas
	Hospedaje
	Salas de reunión
	Restauración
Dotacional	Todas las categorías

Además de los descritos, se consideran como uso compatible el garaje-aparcamiento y el de infraestructuras (centros de transformación o similares).

Estos usos compatibles podrán definirse igualmente como autónomos dentro de un conjunto inmobiliario que se desarrolle con un único proyecto, objeto de única licencia y que se materialice en una sola fase, con la proporción máxima de edificabilidad respecto al total propuesto, de acuerdo con lo especificado en el apartado siguiente.

Porcentaje máximo del uso compatible

En caso de acompañar al uso principal, los usos compatibles tendrán una proporción máxima respecto al uso principal en función del siguiente cuadro:

	% Máximo del uso compatible
Grado 1º	30%
Grado 2º	40%
Grado 3º	50%

Esta proporción se refiere sobre el total de edificabilidad propuesta, debiendo existir, en cualquier caso, el uso principal.

La superficie destinada a los usos terciarios y de equipamiento, vinculados y necesarios para el funcionamiento del uso principal se contabilizará dentro del porcentaje de edificabilidad correspondiente al uso principal.

Otras condiciones derivadas del estudio acústico:

Durante el tiempo que se mantenga el uso residencial actual sobre la futura manzana T-1 de la ordenación propuesta, se deberá cumplir lo siguiente:

Todas las actividades y sistemas propios de las edificaciones de las manzanas ACT-P-1 y ACT-P-8 con fachada a la manzana T-1, deberán limitar sus emisiones acústicas al máximo admitido por la normativa vigente para el uso existente en la parcela T-1. Dicha limitación deberá ser verificada por la autoridad municipal antes de la concesión de las correspondientes licencias de actividad.

Art. 41. *Zona 04. Equipamiento (RG-EQ, EQ-DEP-P).*

Definición

Corresponde a las zonas destinadas a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población residente.

Las manzanas numeradas RG-EQ corresponden con los suelos de cesión al Ayuntamiento (equipamientos públicos).

La manzana denominada EQ-DEP-P se destina a equipamiento deportivo privado.

Las condiciones de esta ordenanza se basan en las determinaciones del "Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos" redactado por el Ayuntamiento.

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 la presente Ordenanza.

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

Parcela mínima

La superficie de parcela será igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²).

Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

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 tres metros (3,00 m) en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de tres metros (3,00 m) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a tres metros (3,00 m) de los linderos laterales y de fondo, y a tres metros (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 diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las pistas o instalaciones deportivas descubiertas no computarán como ocupación de parcela.

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

Edificabilidad máxima

La superficie máxima edificable será de cero coma setenta y siete metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (0,77 m²/m²) para las manzanas grafiadas RG-EQ y de cero coma cero veintiocho metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (0,028 m²/m²) para la manzana denominada EQ-DEP-P.

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

Altura de la edificación

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y doce metros (12,00 m) de altura.

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:

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

De los bloques a linderos con otras parcelas

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

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

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.

Condiciones de aparcamiento

Para la manzana denominada RG-EQ, se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50,00 m²) 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.

Para la manzana denominada EQ-DEP-P, se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50,00 m²) en el interior de la parcela.

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

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.

En las parcelas de equipamiento público (RG-EQ), el uso será decisión municipal, la elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios, apreciando la conveniencia de cualquiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.

Art. 42. *Zona 05. Espacios libres de uso y dominio público. (RG-INF-ELT, RG-ZV, RL-ZV).*

Ámbito de aplicación

La zona marcada como RG-INF en los planos de Ordenación se corresponde con el Espacio Libre de Transición que existe entre las carreteras M-40, M-503 (Eje Pinar) y la antigua carretera de Majadahonda y los usos industriales y verdes.

Aun siendo un espacio libre de uso público, en esta zona no se podrán disponer zonas estanciales al exceder el nivel deafección acústica aceptable por la normativa vigente para zonas verdes. Las zonas grafiadas como RL-ZV se corresponden con las zonas verdes que no exceden dicho nivel deafección acústica y por lo tanto si pueden albergar usos propios de parques y jardines.

No obstante, el Estudio de Contaminación Acústica que acompaña a este documento establece unas áreas conafección acústica (principalmente las zonas más próximas al viario) en las que no deben existir usos “estanciales”, pudiendo ser recreativas, deportivas o meramente visuales.

En todos los aspectos no regulados por la presente ordenanza, serán de aplicación las condiciones que para este uso establece el Plan General.

Alineaciones y rasantes

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

Condiciones de uso

- Zonas marcadas como RG-ZV y RL-ZV:
 - Uso característico: Libre público (parques y jardines).
 - Usos compatibles: Según los regulados en las Normas Urbanísticas de Pozuelo de Alarcón quedan restringidos a parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc., supeditados a autorización previa de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación-1%.
 - Altura-4 m.
 - Edificabilidad-0,01 m²/m².Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores y el uso de infraestructuras.
- Zonas marcadas como RG-ELT:
 - En esta zona se admite la instalación de medidas correctoras frente al impacto acústico, tales como pantallas antirruído, caballones de tierra, etc. Se permite también la instalación de carriles bici en esta zona, así como de infraestructuras viarias.

Art. 43. *Zona 06. Red viaria e infraestructuras (RG-INF, RG-SU, RL-SU).*—Comprende los canales de comunicación rodada y peatonal entre las diferentes áreas del ámbito con usos diferentes, así como entre el ámbito y su entorno próximo (Sector II Empleo, Huerta Grande, Universidad Francisco de Vitoria, arpo, etc.) completando la malla urbana de la población.

Condiciones específicas

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa con superficie máxima de 8 m² y altura máxima de 3 m. Asimismo paradas de autobús y similares. Cualquier instalación de las señaladas se situará de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto, que incluirá el arbolado indicado en los planos de ordenación.

Cruces con Vía Pecuaria

Los cruces del viario con las vías pecuarias, deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, nos e podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

Los cruces de la vía pecuaria con el viario (en los puntos indicados en el plano de ordenación) garantizarán el tránsito ganadero y los demás usos propios de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. Con objeto de garantizar las condiciones de seguridad, es necesario tratar de un modo especial las intersecciones de la vía pecuaria y las calles, mediante sistemas que alerten a los usuarios de la vía pecuaria y moderen la velocidad de los vehículos motorizados.

Las dimensiones del paso a nivel serán de la anchura legal de la vía pecuaria.

La calzada y las aceras en la zona de cruce serán de hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra. En cuanto a la señalización, en la Vía pecuaria y a ambos lados de la calzada se colocará señalización vertical y metálica con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” situada en lugar visible e indicando el ancho habilitado como cruce al mismo nivel y la no prioridad del paso.

En la zona de cruce con la vía pecuaria no se permite el aparcamiento en toda la anchura de la Vía Pecuaria.

Asimismo cumpliendo lo establecido en la ley de seguridad vial y en el código de circulación para el tránsito de ganado por vías públicas, se señalará por medio de paneles con la inscripción "Vía Pecuaria" que se coloca debajo de la señal de "Paso de animales domésticos", recogido en el artículo 149 del Reglamento General de la Circulación y al lado derecho de forma fácilmente visible por los conductores. Se instalarán también bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la calle con la vía pecuaria o cualquier otra medida para moderar la velocidad en las travesías de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid prevista en la Orden de 17 de febrero de 2004, de la Consejería de Transporte e Infraestructuras.

Condiciones del viario V6

El viario denominado V6, que conecta la zona industrial con la residencial, que discurre paralelo a la M-503, se diseña a los efectos de dotar al sector de una alternativa de evacuación desde la zona de actividades económicas en caso de necesidad.

En el caso de que se habilitara el paso inferior a la M-503 para facilitar la conexión de los sectores Eje Pinar y ARPO, la solución de evacuación que aporta el diseño del viario V6 no resultaría necesaria. Por tanto, no deberá ejecutarse esta tramo viario, siendo sustituido por un trazado alternativo que, sin necesidad de modificar el Plan Parcial, se ejecute discurrendo por las reservas de suelo de infraestructuras establecidas, optimizando de este modo la solución de ordenación y disminuyendo la superficie viaria a ejecutar.

Art. 44. *Zona 07. Infraestructuras de abastecimiento de agua (CYII).*

Definición

Se corresponde con la zona definida en los planos de ordenación, resultado de regularizar el suelo aportado por el Canal de Isabel II y que se localiza en los suelos por donde discurre el Canal del Oeste.

Condiciones específicas

Todas las operaciones que se pretendan realizar sobre esta zona deberán estar autorizadas y cumplir todas las directrices que dictamine el Canal de Isabel II, y en particular lo siguiente:

Sobre los terrenos que cubren las conducciones o canales, exclusivamente podrán plantarse especies herbáceas o subarborescentes.

Las especies arbustivas se plantarán respetando una distancia mínima de 1 metro hasta la generatriz exterior de la conducción o canal. Para las especies arbóreas, esta distancia será, como mínimo 3 metros y en ningún caso se dispondrán las siguientes especies: chopos o álamos, sauces, robles, olmos, castaños de indias, abedules, arces, falsos plátanos, fresnos, hayas, falsas acacias, serbales, tilos manzanos, perales o cerezos.

Serán de obligado cumplimiento las Normas Técnicas de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión, así como las normas técnicas de saneamiento del Canal de Isabel II.

En especial, se deberá cumplir lo dispuesto en el capítulo 6 del título V de las Normas del Canal de Isabel II Gestión para el abastecimiento de agua, en lo relativo a la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP).

Art. 45. *Zona 08. Vías pecuarias (RSM-VP).*

Definición

Corresponde a la totalidad del suelo calificado como red supramunicipal de vías pecuarias en los planos de ordenación.

Corresponde al suelo calificado para completar la anchura legal de la Colada de San Antón, que discurre por el norte del ámbito.

Usos permitidos

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admite la instalación de carril de bicicletas, siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

Condiciones específicas

Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

Se prohíbe el estacionamiento en la Vía Pecuaria por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la Vía Pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaria.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias así como para actividades comunes compatibles o com-

plementarias que establece la legislación vigente. Se deberá realizar un camino de zahorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.). A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaria.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el artículo 8 de estas ordenanzas. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá.

Asimismo en el artículo 42 de estas ordenanzas, se indican otras condiciones respecto a los cruces con Vías Pecuarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid ("Boletín Oficial del Estado" de 28 de agosto de 1998). El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

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 15 de mayo de 2014.—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 16 de diciembre), Elvira M. C. García García.

(02/3.532/14)

