

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 25 de julio de 2013, acordó la estimación parcial de las alegaciones presentadas y aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable UZ 2.4-02 “Huerta Grande”, a iniciativa de la Junta de Gobierno Local de 26 de junio de 2013. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

Primero.—Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, en el sentido y por los motivos expuestos en la parte expositiva del presente acuerdo.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable UZ 2.402 “Huerta Grande”, promovido por la “Comisión Gestora del Sector Huerta Grande, Comunidad de Bienes”, con las siguientes condiciones derivadas del acuerdo de aprobación inicial, del trámite de información pública, de los informes sectoriales emitidos, así como de los informes técnicos obrantes en el expediente:

1.^a Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para equipamientos y espacios libres de uso público.

2.^a Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación, la ejecución de todas aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.

3.^a El régimen de protección de las viviendas, se ajustará a lo determinado por la Dirección General competente de la Comunidad de Madrid en el momento de su tramitación.

4.^a La recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido de las mismas al colector interceptor-previsto en el PGOU. A estos efectos los promotores, además de participar en la construcción del mismo en los términos del convenio suscrito a tales efectos entre el Ayuntamiento y los ámbitos afectados por aquel, deberán acometer en su momento las obras de conexión que resulten necesarias.

5.^a El número de ejemplares arbóreos afectados por las obras de urbanización ascende a 48 unidades, de las que 39 se talarán, 8 se trasplantarán y uno se conservará. Las medidas compensatorias de la actuación de tala suponen un montante económico de 61.232,25 euros, cuantía que se empleará en la revegetación del sector, y cuyo desglose se significará en el proyecto de urbanización, mientras que la actuación de trasplante se desarrollará conforme a un Protocolo y se garantizará a través del depósito de un aval bancario por importe de 1.560,33 euros.

6.^a 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 y particularmente las recogidas en el informe de fecha 19 de junio de 2013 que obra en el expediente.

7.^a En el futuro desarrollo del sector, se respetarán particularmente las siguientes condiciones del mencionado informe del Servicio de Ingeniería:

- a) En la actualidad el tramo de la calle Campomanes próximo a la antigua carretera M-503, está ejecutado coincidiendo una calzada con el desarrollo del sector Huerta Grande. Por ello, esta calzada de doble sentido no será objeto del proyecto de urbanización, pudiendo así compensarlo con la mejora del tramo de la esta misma calle en el tramo hasta la plaza de José Antonio.

- b) Con el fin de efectuar una obra completa, se incluirá la actuación del viario de la antigua M-515, hasta la alineación opuesta del vial, aunque esté fuera del ámbito.
- c) El Estudio Hidrológico del arroyo de las Pozas consta en el expediente y deberá ser informado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como el documento complementario de adaptación a la nueva ordenación del sector. El arroyo, en cualquier caso, deberá ser limpiado y encauzado de forma natural, para su definición y perfilado de las márgenes, con escollera, estando todo ello autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- d) El plan parcial indica que el desarrollo es viable en cuanto al desagüe de las aguas pluviales producidas en el sector, cuando esté ejecutado el colector-interceptor. Por ello, hasta que no esté construido no podrá iniciarse la ejecución de la urbanización ni de las edificaciones, salvo que se autorice por el Organismo de cuenca, la simultaneidad de las obras, y previa adopción de las medidas provisionales que, en su caso, se fijen por este.
- e) En cumplimiento del acuerdo de aprobación inicial, el proyecto de urbanización incluirá un anejo de cálculos hidráulicos que incluya un estudio específico relativo a la red de saneamiento de fecales, en el que se analice la afección de la situación futura, de forma que se compruebe la capacidad de los colectores actuales y las afecciones u obras que pudiera ser necesario incluir en ese proyecto de urbanización, documento que las definirá en detalle.
- f) El plan parcial no establece ningún vertido directo al cauce, por lo que no se define ninguna instalación y reserva de suelo para ello, conectando directamente con el colector-interceptor. De esta forma, el proyecto de urbanización de este sector deberá incluir el colector visitable que conecta con la cámara del interceptor para llevar las aguas de primer lavado y las pluviales del sector, por lo que las conexiones previstas en el estudio hidrológico aportado no se ajustan al proyecto del colector aprobado. Este colector en su tramo final discurrirá fuera de la zona de servidumbre del arroyo, y en zona de inundación deberá ir convenientemente protegido. Para el diseño y ejecución del colector de aguas de primer lavado, se deberán coordinar todos los sectores que deban acometer a la cámara del colector-interceptor del arroyo Pozas.

8.^a Las obras previstas en las carreteras afectadas por este proyecto de urbanización deberán ser informadas por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Asimismo, cualquier actuación prevista en los arroyos y en las zonas de servidumbre y policía, deberá disponer de la autorización emitida por el Organismo de cuenca correspondiente. El proyecto de urbanización deberá incluir los informes de viabilidad de las infraestructuras de los servicios públicos emitidos por las compañías suministradoras.

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

10.^a En el proyecto de urbanización se recogerán las determinaciones del informe de la Ingeniero Técnico Forestal municipal de 13 de junio de 2013.

11.^a El proyecto de urbanización recogerá las determinaciones resultantes del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 7 de mayo de 2012.

12.^a En virtud del informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de 14 de diciembre de 2012, el futuro proyecto de urbanización deberá contener las siguientes cuestiones:

- a) Se deberá desarrollar un único proyecto de construcción específico, completo y coordinado de todas las infraestructuras viarias mencionadas en el informe emitido el 25 de enero de 2011, que será remitido a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe, estará redactado por técnicos competentes (ICCP o ITOP de acuerdo con sus respectivas competencias) y visado por el colegio profesional correspondiente. Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas deberán ser sufragados íntegramente por los promotores.
- b) La autorización de las obras contenidas en el plan parcial deberá ser solicitada por su titular en el Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la

Comunidad de Madrid, previa presentación del proyecto de construcción definitivo, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

- c) Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

13.^a En virtud del informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid de 1 de marzo de 2013, el futuro proyecto de urbanización y su ejecución de obras, deberá contener las siguientes cuestiones:

- a) El proyecto de urbanización, además de contemplar la integración y puesta en valor de conjunto hidráulico de La Poza mediante una intervención arqueológica, deberá aportar las soluciones técnicas precisas para su protección a lo largo de su trazado bajo el nuevo viario. Deberán aparecer claramente definidas las cotas de las redes que crucen o discurran paralelas al “viage del agua”, de forma que se garantice la compatibilidad de dichos trazados con la conservación integral del bien protegido. Deberá controlarse las rasantes en torno a la fuente y lavadero para que estos elementos no queden deprimidos respecto a la calzada, así como los aceraos perimetrales. Dicho proyecto de urbanización será informado por la Dirección General de Patrimonio Histórico antes de su aprobación.
- b) Teniendo en cuenta que parte de la zona noreste del sector es contigua al casco histórico de Pozuelo de Alarcón (CM/0115/005), de adscripción cultural a épocas medieval y moderna/contemporánea, el proyecto de urbanización deberá prever el control arqueológico de los movimientos de tierras en el área correspondiente a los nuevos tramos de viario propuestos al noreste del sector que conectan con la antigua carretera de Majadahonda y con la calle Campomanes.
- c) En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

14.^a En virtud de los informes emitidos por el Área Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid de 7 de diciembre de 2012 y 4 de marzo de 2013, se establecen los siguientes recordatorios:

- a) En tanto no concluya el procedimiento de desafectación de los terrenos de Dominio Público Pecuario, el trazado de las vías pecuarias sigue siendo el definido por el documento de clasificación. Por ello conservan todos los usos y prohibiciones establecidos en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. No podrá aprobarse ningún proyecto de reparcelación y urbanización en tanto no concluya la modificación de trazado correspondiente.
- b) Los planes parciales de los ámbitos APR 3.4-05 y 3.4-02 incluirán como “Reserva de suelo para Red Supramunicipal de Espacios Libres Vías Pecuarias previstos” sus vías pecuarias y se reflejará con su color y con su trama en la leyenda de los planos.
- c) El Ayuntamiento Pleno, en el ámbito de la tramitación de los instrumentos urbanísticos de su competencia, se compromete a exigir que los ámbitos colindantes con este ámbito por el norte, en la zona que incluye la “Colada de San Antón”, asuman el acondicionamiento y la reposición de esta vía pecuaria.

15.^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 segundo 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 administrativa de las obras y se hayan otorgado, al menos, el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación, 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”.

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 3 de octubre de 2013 se ha depositado un ejemplar diligenciado del documento titulado «Plan Parcial de Ordenación del UZ 2.4-02 “Huerta Grande” del PGOU de Pozuelo de

Alarcón» 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 2.4-02 denominado "Huerta Grande" 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 BOCM 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 9/2001, 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 BOCM, el acuerdo de su aprobación definitiva.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 3: Vigencia.

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCM.

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.

ARTÍCULO 4: Efectos.

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

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 éste 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.

ARTÍCULO 5: Modificaciones del Plan Parcial.

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

ARTÍCULO 6: Contenido documental del Plan Parcial.

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 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.

ARTÍCULO 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 éste 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 éstas 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 éstas.
- 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 éstas.
- 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.

ARTÍCULO 8: Afecciones y Normativa complementaria.

En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la Normativa del PGOU vigente, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

CAPÍTULO 2**TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS****ARTÍCULO 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**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****ARTÍCULO 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 Colectiva (RCL, RCP-VPPL).

Zona 02. Residencial Unifamiliar (RU1, RU2).

Zona 03. Residencial en Baja Densidad (RBD).

Zona 04. Terciario (T).

Zona 05. Equipamiento (EQ-DEP-P, RG-EQ).

Zona 06. Espacios libres públicos (RG-INF-ELT, RG-ZV, RL-ZV).

Zona 07. Red viaria, infraestructuras y servicios urbanos (RG-INF, RG-SU, RL-SU).

Zona 08. 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, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a las distintas redes públicas.

ARTÍCULO 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 05 (Equipamiento Público), 06 (Espacios libres públicos), 07 (Red viaria, infraestructuras y servicios urbanos) 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 LSCM).
 - 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 LSCM).
 - 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 LSCM).

ARTÍCULO 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 05. Equipamiento público (suelos calificados como RG-EQ).
 - Zona 06. Espacios libres públicos.
 - Zona 07. Red viaria, infraestructuras y servicios urbanos.
 - Zona 08. Vías pecuarias.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados en que localizar el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización 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 del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por el propio sector.

CAPÍTULO 4

DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 1/2000

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

ARTÍCULO 16: Proyecto de Urbanización.

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

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

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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 18: Proyectos de Edificación.

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

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

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

ARTÍCULO 19: Condiciones de actuación y ejecución.

- 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.

ARTÍCULO 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 éstas 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.

ARTÍCULO 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 tér-

minos 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

ARTÍCULO 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 parcelación 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 (grafiendo 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 cambio de trazado de la vía pecuaría "Colada del Arroyo de las Viñas" debe ser objeto de un expediente independiente que comprenda la desafectación y modificación de trazado de los terrenos de Dominio Público Pecuario y que finalizará con una Resolución Favorable de la Consejera. En tanto no concluya este procedimiento el trazado de las vías pecuarias sigue siendo el definido por

el documento de clasificación, conservando todos los usos y prohibiciones establecidos en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

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.

ARTÍCULO 23: 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.

ARTÍCULO 24: 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.
- El proyecto de urbanización incluirá una separata específica referida a la recuperación, conservación y mantenimiento del Conjunto Hidráulico de la Poza.
- 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.

ARTÍCULO 25: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras que se señalan en la memoria-resumen, 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 éste 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 Edificación¹⁵, 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 energética¹⁶ 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 se ha indicado en el capítulo anterior, el análisis acústico efectuado para el escenario postoperacional, asume de inicio la adopción de las siguientes medidas preventivas y correctoras, aceptadas por el promotor:

- MP.1. Dotar al viario de nueva ejecución (Vías 2, 3 y 5 y calle de Campomanes) de un asfalto poroso de doble capa de gran absorción acústica de efectividad igual o superior al considerado en el modelo de cálculo¹⁷.
- MP.2. Se restringirá el tránsito de vehículos pesados por todo el viario interior del sector UZ 2.4-02 "Huerta Grande" salvo vehículos de emergencia y servicio público.
- Se realizará un cerramiento ciego de 2 metros de altura mínima (u otra medida de similar efectividad contra el impacto acústico) en el límite de la parcela RU1-1 (vivienda existente) con la antigua carretera de Majadahonda.

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

En el análisis postoperacional del estudio acústico se ha detectado que podrían producirse leves afecciones sobre las parcelas residenciales que ocuparán la margen sur de la vía V3. Se trataría de ligeras superaciones de apenas 1 dBA en una banda muy próxima al límite de parcela, asumible por los retranqueos de asigna el Plan Parcial.

En cualquier caso y 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 disper-

sión 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 y pluviales 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 (BOCM 6 de septiembre de 2005).
- Las nuevas instalaciones de alumbrado público a incorporar en el sector UZ 2.4-02 “Huerta Grande”, 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 sólo 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.

ARTÍCULO 26: Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.

El conjunto de medidas descritas en el artículo anterior, formarán parte del oportuno Programa de Vigilancia Ambiental, 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.

CAPÍTULO 6**NORMAS DE URBANIZACIÓN****ARTÍCULO 27: Normativa de aplicación.**

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

ARTÍCULO 28: Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

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

- 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 domiciliar 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 éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

ARTÍCULO 29: 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 779 m³/día.

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

ARTÍCULO 30: 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.

ARTÍCULO 31: 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.

ARTÍCULO 32: Determinaciones respecto a la afección al medio hídrico.

El proyecto de urbanización del ámbito incluirá la ejecución de los muros verdes ecológicos proyectados y el adelantamiento del entubamiento actual en 70 metros, a ejecutar con un marco de hormigón armado de sección libre 3x2 metros.

Se dispondrá de las medidas preventivas y correctoras oportunas para minimizar la afección al cauce, la calidad de sus aguas y la vegetación autóctona de ribera adyacente al mismo, respetando el trazado y continuidad del cauce así como su zona de servidumbre (5 metros a cada lado del cauce) y la conservación de la vegetación de ribera asociada.

El proyecto de urbanización deberá disponer de las autorizaciones o informes preceptivos pertinentes sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía del arroyo de las Pozas, con anterioridad a su aprobación definitiva.

ARTÍCULO 33: 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.

ARTÍCULO 34:

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

ARTÍCULO 35: 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 Colectiva (RCL, RCP-VPPL).

Zona 02. Residencial Unifamiliar (RU1, RU2).

Zona 03. Residencial en Baja Densidad (RBD).

Zona 04. Terciario (T).

Zona 05. Equipamiento (EQ-DEP-P, RG-EQ).

Zona 06. Espacios libres públicos (RG-INF-ELT, RG-ZV, RL-ZV).

Zona 07. Red viaria, infraestructuras y servicios urbanos (RG-INF, RG-SU, RL-SU).

Zona 08. Vías Pecuarias. (RSM-VP).

ARTÍCULO 36: ZONA 01. RESIDENCIAL COLECTIVA (RCL, RCP-VPPL).

Definición.

Corresponde a las manzanas grafiadas como RCL (Residencial colectiva libre) y como RCP-VPPL (Residencial colectiva protegida-vivienda protegida de precio limitado) en los correspondientes Planos de Ordenación.

Grados de Ordenanza.

En función del tipo de vivienda (libre o protegida) y de determinadas condiciones volumétricas, se definen tres grados:

Grado	Nombre en plano	Tipo de vivienda
1º	RCL (1 a 4)	Libre
2º	RCP-VPPL (1 a 3)	Protegida (VPPL)
3º	RCP-VPPL (4 a 5)	Protegida (VPPL)

Número máximo de viviendas.

En cada una de las manzanas el número máximo de viviendas a construir será el siguiente:

Grado	Manzana	Nº de viviendas
1º	RCL-1	56
	RCL-2	70
	RCL-3	72
	RCL-4	72
Total Vivienda Libre		270
2º	RCP-VPPL-1	88
	RCP-VPPL-2	66
	RCP-VPPL-3	132
3º	RCP-VPPL-4	64
	RCP-VPPL-5	84
Total Vivienda de protección		434
TOTAL		704

Tipologías.

Edificación aislada en bloques abiertos en todos los grados (con las particularidades que se establecen más adelante para el grado 3º).

Parcela mínima.

En todos los grados, a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

Superficie mínima: 350 m² (trescientos cincuenta metros cuadrados).

Frente mínimo a calle: 15 m (quince metros).

Diámetro mínimo inscrito: 15 m (quince metros).

Ocupación máxima.

Grado	Sobre rasante	Bajo Rasante
1º	50%	60%
2º	50%	65%
3º	60%	70%

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

Edificabilidad máxima.

Grado	Edificabilidad
1º	1,10 m ² construidos / m ² suelo
2º	1,10 m ² construidos / m ² suelo
3º	1,50 m ² construidos / m ² suelo

La edificabilidad bajo rasante queda limitada por la ocupación máxima bajo rasante señalada y el número máximo de sótanos a construir (2). Esta edificabilidad bajo rasante no será computable a efectos urbanísticos de acuerdo con las determinaciones, que, a estos efectos, quedan reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Altura máxima y número de plantas.

Grado	Nº máximo de plantas s/r	Altura máxima a cornisa
1º	Baja + 3 (IV)	14,50 metros
2º	Baja + 3 (IV)	14,50 metros
3º	Baja + 2 (III)	11,50 metros

El aprovechamiento bajo cubierta se admite en el grado 3º, estando prohibido en los grados 1º y 2º. Para todos los grados, el número máximo de plantas bajo rasante es de 2.

Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones.

Los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de 20 m pudiendo admitirse llegar a 25 m cuando su longitud no supere los 30 m.

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

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

Retranqueos y posición de la edificación.

Para los grados 1º y 2º, el retranqueo mínimo de la edificación a alineación oficial a vía pública será de 5 m, tanto si la planta baja tiene uso comercial como si fuese de viviendas.

En el grado 3º, las edificaciones podrán adosarse a alineación oficial, debiendo mantener la separación entre bloques que se describe más adelante.

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

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

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 separación mínima entre bloques será:

Bloques sin patios = altura a cornisa del más alto.

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

Estas separaciones podrán ser el 50% de las mismas:

- Entre bloques: cuando la proyección ortogonal de sus fachadas enfrentadas sea menor de 12 m.
- De los bloques a linderos con otras parcelas.
- En todo caso la separación entre bloques será como mínimo de 6 metros y su retranqueo mínimo a otras parcelas de 5 m.

Condiciones de aparcamiento.

Grado	Nº de plazas de aparcamiento
1º	1,5 plazas por vivienda.
2º	1 plaza por vivienda.
3º	1 plaza por vivienda.

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

Condiciones de uso.

Uso predominante:

Residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Usos compatibles:

Terciario:

Hospedaje.

Comercio (locales comerciales en planta baja y semisótano).

Oficinas (servicios administrativos y oficinas privadas en planta semisótano, baja o primera).

Salas de reunión (planta baja y semisótano).

Restauración (planta baja, semisótano y primera vinculado a planta baja y semisótano).

Equipamientos: Dotacional (planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo).

Los usos compatibles que acompañan, en su caso, al predominante o principal consumirán una superficie construible no superior al 50% de la edificabilidad total posible a edificar en la parcela o manzana adscrita.

Otras condiciones.

Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

ARTÍCULO 37: ZONA 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU1, RU2)

Ámbito y número de viviendas.

La aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (RU1 y RU2), con el número máximo de viviendas siguiente:

Manzana RU1: 1 vivienda (existente).

Manzana RU2: 4 viviendas.

Las condiciones de volumen y posición de la edificación en la manzana RU1 serán las existentes para la edificación actual, debiendo, en caso de plantearse ampliaciones de la misma, respetar las que se establecen en esta ordenanza.

Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada o pareada (agrupadas dos a dos).

Alineaciones y rasantes.

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

Parcela mínima.

En la manzana RU2, a efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 500 m², debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 15 m de diámetro.

La manzana RU1 tiene la consideración de indivisible.

Frente mínimo de fachada.

En la manzana RU2, el frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 15 m.

Ocupación máxima.

Sobre rasante = 40%

Edificabilidad máxima.

Manzana RU1: Sobre rasante = 0,07253 m²c/m²s

Manzana RU2: Sobre rasante = 0,5 m²c/m²s

Alturas máximas y números de plantas.

Altura máxima a cornisa = 8 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1 + BC

Nº de plantas máximo b/rasante = 1

Retranqueos mínimos.

A alineación exterior de fachada = 5 m

A resto de linderos = 3 m (con excepción de la tipología pareada en lo que se refiere al lindero común).

Condiciones complementarias.

Para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

Condiciones de aparcamiento.

Cada vivienda deberá prever como mínimo de 2 plazas de aparcamiento, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

Condiciones de uso.

Uso principal = Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles = Despachos profesionales vinculados a la vivienda, no pudiendo exceder del 30% de la superficie total de la misma.

ARTÍCULO 38: ZONA 03. RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD (RBD)

Definición y ámbito de aplicación.

Residencial multifamiliar, formando conjuntos con zonas comunes, regulados mediante división horizontal. Corresponde a la manzana situada en la zona Norte del ámbito señalada con este uso en el plano de zonificación (P-02).

Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas a construir es de 66 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, aún 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 adscrita será de 1.200 m².

Forma de la parcela: Su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro mínimo.

Frente mínimo a vía pública: 20 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 será de 0,60 m²/m², no computando 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 = 8 m

Número de plantas máximo s/rasante = B+1+Bajo cubierta.

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 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 30º sexagesimales.

Condiciones de aparcamiento.

En el interior de cada manzana o parcela se dispondrá un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, en superficie o bajo rasante.

Condiciones de uso.

Uso principal = Residencial.

Usos compatibles = Despachos profesionales vinculados a las viviendas.

Centros de Transformación.

ARTÍCULO 39: ZONA 04. TERCIARIO (T)

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.

Definición y ámbito de aplicación.

Manzanas grafiadas como (T) en los planos de ordenación.

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.

Índice de Edificabilidad.

Manzana T-1 0,87 m²c/m²s

Manzanas T-2 y T-3 0,48 m²c/m²s

Alturas máximas y número de plantas.

IV (Baja + 3) -- 15 m a cornisa. (Sin aprovechamiento bajo cubierta).

En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente de las mismas no superará los 30º sexagesimales.

Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones.

Vendrá condicionada por la ocupación máxima permitida y los retranqueos respecto a la alineación oficial de fachada y otros linderos, con una longitud máxima de bloque, medida en cualquier dirección, de 100 metros.

Retranqueos mínimos y posición de la edificación

5 m a alineación oficial-H/2 (mínimo 5 m) a otros linderos.

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

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.

La separación mínima entre bloques será igual a la altura a cornisa del más alto.

Esta separación podrá ser del 50% de las citadas en los siguientes casos:

Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de sus fachadas enfrentadas sea menor de 12 m.

De los bloques a linderos con otras parcelas.

En todo caso la separación entre bloques será como mínimo de H/2 y su retranqueo mínimo a otras parcelas de 5 m.

Elementos publicitarios

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

Condiciones de aparcamiento

Dentro de la parcela adscrita deberá disponerse de 1 plaza por cada 35 m² construidos (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.

Condiciones de uso

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.

ARTÍCULO 40: ZONA 05. 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 ($0,77 \text{ m}^2/\text{m}^2$) para las manzanas grafiadas RG-EQ y de cero coma cero cuatro metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela ($0,0286 \text{ m}^2/\text{m}^2$) 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 de mayor altura.

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

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

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.

Se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos ($50,00 \text{ m}^2$) 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.

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.

ARTÍCULO 41: ZONA 06. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. (RG-INF-ELT, RG-ZV, RL-ZV).

Ámbito de aplicación.

La zona marcada como RG-INF-ELT en los planos de Ordenación se corresponde con el Espacio Libre de Transición que existe entre las carreteras M-503 y la antigua carretera de Majadahonda y los usos residenciales, dotacionales y de zona verde al sur del sector, podrán disponerse en esta zona soluciones frente al impacto acústico tales como pantallas antirruído o caballones de tierra.

Aún siendo un espacio libre de uso público, en esta zona no se podrán disponer zonas estanciales al exceder el nivel de afección acústica aceptable por el Real Decreto 1367/2007 vigente para zonas verdes.

Las zonas grafiadas como RG-ZV y RL-ZV se corresponden con las zonas verdes que no exceden dicho nivel de afección acústica y por lo tanto si pueden albergar usos propios de parques y jardines.

Estas zonas las constituyen los espacios libres en torno al arroyo de las Pozas y al oeste del ámbito, que tendrán continuidad con los suelos con este mismo uso al oeste del sector.

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.

ARTÍCULO 42: ZONA 07. 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 de Empleo II, Sector de empleo I, ARPO, etc.) completando la malla urbana de la población. Se regulan también por la presente ordenanza los suelos reservados para la implantación, por parte de la Comunidad de Madrid, de un sistema de transporte público en superficie tipo tren ligero o similar, a lo largo del viario tipo 3.

Condiciones específicas.

Se permite la instalación de infraestructuras de cualquier clase, 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.

En la zona donde se encuentran los elementos del conjunto hidráulico de la Poza (fuente, lavadero, galería, caseta de entrada o chimeneas), y con objeto de su conservación, se permite la construcción de elementos de cubrición de los mismos, pudiendo éstos ser abiertos o cerrados.

En todo caso, estos elementos no impedirán el tránsito peatonal o rodado en las condiciones de accesibilidad que determine la normativa vigente.

Cruces con 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 señalada en planos de ordenación.

La calzada y las aceras en la zona de cruce serán de hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá. En cuanto a la señalización, en la Colada 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 la anchura de la Colada.

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 "Colada" 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.

ARTÍCULO 43: ZONA 08. VÍAS PECUARIAS (RSM-VP).

Definición.

Se corresponde con las zonas señaladas en los planos de ordenación correspondientes a la Colada de San Antón y a la Colada del Arroyo de las Viñas.

Usos permitidos.

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en los artículos 30 y 31 así como los usos comunes complementarios establecidos en el artículo 32 de la misma ley.

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 prohíben los accesos tanto peatonales como rodados a las parcelas privadas desde las vías pecuarias, excepto a la manzana RU1.

Se prohíbe el estacionamiento en las Coladas por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en las vías pecuarias.

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 las Coladas.

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 complementarias 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 32 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.

Así mismo en el artículo 42, Zona 07 - Red viaria 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 (BOE 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 (BOE de 28 de agosto de 1998).

El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión de redes públicas generales o locales.

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 3 de octubre de 2013.—La secretaria general del Pleno [resolución de 16 de septiembre de 1999, "Boletín Oficial del Estado" número 232, de 28 de septiembre de 1999, y disposición adicional quinta a) de la Ley 57/2003, de 17 de diciembre], Elvira M. C. García García.

(02/7.303/13)

