

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79**POZUELO DE ALARCÓN**

URBANISMO

En cumplimiento de lo ordenado por el alcalde el día 6 de abril de 2011, y 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 Reglamento Orgánico del Pleno, 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 17 de marzo de 2011, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial UZ 3.7-01 "Casablanca", a iniciativa de la Junta de Gobierno Local de 2 de marzo de 2011. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

Único. Aprobación definitiva del plan parcial con la estimación y desestimación de las alegaciones presentadas, en virtud de los informes técnicos del Servicio de Planeamiento y Gestión de 11 y 24 de febrero de 2011, y con las siguientes condiciones, derivadas de los informes obrantes en el expediente:

1. 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 para equipamientos, espacios libres de uso público, y materialización de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento.

2. Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales y supramunicipales. Entre ellas, deberán ejecutarse las obras de remodelación del acceso principal a la Ciudad de la Imagen desde la M-511, así como los nuevos accesos, con movimientos únicamente a derechas, desde dicha vía a la zona Sur del Sector y Oeste de la Ciudad de la Imagen, según lo establecido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

3. 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 Infraestructuras Municipal, dando cumplimiento a todas las condiciones establecidas en el informe de dicho servicio de 14 de febrero de 2011, que obra en el expediente. Además de ello, en el citado proyecto de urbanización, que incluirá el soterramiento y desmontaje de todas las líneas aéreas que afectan al Sector, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano, de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

4. Para el futuro desarrollo del correspondiente proyecto de urbanización, se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid:

- Se deberá desarrollar un único proyecto de construcción específico, completo y coordinado, de todas las infraestructuras viarias contempladas en el plan parcial, que incluyen viario fuera del ámbito del Sector, el cual será remitido a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para su informe, y estará redactado por técnicos competentes 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 del Sector.
- La autorización para la ejecución de las obras previstas deberá ser solicitada por su titular al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comu-

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

- 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.
- El Ayuntamiento adoptará las medidas oportunas para la puesta a disposición de los promotores de los suelos necesarios para ejecutar los enlaces proyectados exteriores al Sector.

5. En el proyecto de urbanización a formular y/o en el proyecto específico de obras a realizar sobre la M-511, que acompañará al mismo, se definirán con total precisión las características y ubicación de las medidas de protección acústica a implantar a ambos lados de esta, para que las zonas verdes previstas cumplan los niveles máximos de ruido establecidos por la legislación vigente, justificando el cumplimiento de la misma.

6. Para el desarrollo del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los aspectos planteados por el Canal de Isabel II:

- El caudal de aguas residuales generado no será superior a 1.115 metros cúbicos/día, y su destino final será la EDAR a construir dentro del ámbito.
- Se deberá instalar una red de riego independizada de la red de distribución de agua potable, para su futura reutilización con agua regenerada.

7. El modelo de gestión para la nueva EDAR y elementos complementarios para la reutilización de las aguas depuradas a construir en el ámbito, directamente municipal o a través del Canal de Isabel II, será el que el Ayuntamiento finalmente decida en base al conjunto de circunstancias y elementos concurrentes.

8. En cualquier caso, dichas instalaciones deberán ser compactas y enterradas en la mayor medida posible, sin perjuicio de las tramitaciones y procedimientos ambientales que las mismas requieran.

9. Para el futuro desarrollo del correspondiente proyecto de urbanización, se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo:

- Se deberá justificar adecuadamente la garantía de suministro de agua para riego de campo de golf.
- Se deberá tener en consideración lo manifestado en todos los informes emitidos, que obran en el expediente.
- Siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía se deberá obtener la autorización de la Confederación. Para esto último se aportará estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias para un período de retorno de quinientos años.
- La red de saneamiento se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar, siendo el factor de dilución de, al menos, 1:10.

10. De cara al futuro desarrollo material de la actuación se deberá tener en cuenta la Orden Ministerial 256/2001, de 4 de diciembre, que fija la zona de seguridad radioeléctrica del Cuartel General Subregional Conjunto Sudoeste de la OTAN.

11. Para el futuro desarrollo del Sector se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes emitidos por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid:

- Una vez que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por el Ayuntamiento se deberá remitir un ejemplar diligenciado en todas sus hojas al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El futuro proyecto de reparcelación recogerá como titular de los suelos calificados como “Red Supramunicipal, Espacio Libre Protegido, Vía Pecuaria” a la Comunidad de Madrid.
- El futuro proyecto de urbanización incluirá un proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria, y deberá ser informado favorablemente por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, estableciendo, asimismo, que la conversión de la misma corresponderá a la entidad de conservación que se constituya.

12. El Ayuntamiento instrumentará, a la mayor brevedad posible, la transmisión a la Comunidad de Madrid de los suelos exteriores al Sector necesarios para garantizar la continuidad de la vereda del camino de la carrera, indicados en el presente expediente.

13. Se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el informe emitido por la Dirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Antes de la elevación al Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, se deberá acreditar debidamente la materialización de la cesión de la parcela de Valdemoro planteada.
- Un ejemplar de dicho proyecto de reparcelación autenticado por el Ayuntamiento, deberá remitirse a la Dirección General de Suelo, con anterioridad a su inscripción registral.

14. De acuerdo con el informe emitido por el Área de Medio Ambiente, la eliminación de los 49 pies arbóreos y pantalla de arizónicas que vegetan en mal estado, o cuyo trasplante resulta inviable, se compensará con la entrega en los viveros municipales de Húmera de una serie de especies vegetales, cuyo importe asciende a 163.367,97 euros, cantidad que, en su caso, se actualizará en función de la variación del IPC a la fecha en que ello se produzca.

15. Asimismo, los 49 pies arbóreos que vegetan en buen estado y con posibilidades de trasplante, se trasplantarán en la época adecuada (octubre-abril), dentro de la parcela objeto de actuación, de acuerdo con el protocolo de trasplante que se adjunta al citado informe. A los efectos de garantizar el buen fin de dichos trasplantes, previo a la actuación de trasplante se depositará en la Tesorería Municipal un aval por un importe de 335.839,59 euros.

16. El resto de los 19 pies arbóreos, ubicados en las proximidades a las zonas de actuación, deberá ser objeto de conservación y mantenimiento, aplicando como mínimo las medidas de protección establecidas en la ordenanza de protección ambiental de Pozuelo de Alarcón.

17. En las actuaciones edificatorias sobre las parcelas resultantes del Plan Parcial se deberán presentar estudios específicos del arbolado existente para poder analizar la posible incidencia sobre el mismo y fijar, en su caso, las medidas compensatorias y de protección que resulten necesarias.

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 8 de abril de 2011 se ha depositado un ejemplar del Plan de Ordenación Urbanística en el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda 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,

ORDENANZAS REGULADORAS

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto. Función y contenido sustantivo*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado constituido por el Sector UZ 3.7-01 denominado “Casablanca” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 6 de junio de 2002. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV sección primera (artículos 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el Sector de suelo urbanizable sectorizado 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.

Art. 3. *Vigencia*

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

Art. 4. *Efectos*.—Este Plan Parcial, así como los proyectos y estudios de detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva:

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

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial*.—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango 1, superior, a que en cada momento se someta para el ámbito del Sector.
- b) Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- c) 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.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial*.—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas y ordenanzas urbanísticas.
- f) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación*.—1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

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

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

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

Art. 8. *Afecciones v normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Capítulo 2

Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general y en coordinación con la terminología y conceptos empleados en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollado, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

2. 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 que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. 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.

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

01. Residencial Colectiva Bloque Abierto (RCA).
02. Terciario Especial (TE).
03. Deportivo Privado y Servicios (DPS).
04. Terciario Comercial Hotelero (TCH).
05. Equipamientos Públicos (EQP).
06. Espacios Libres Públicos. Zonas Verdes (ELP).
07. Espacios Libres (EL).
08. Infra. Comunicaciones. Viario (IV).
09. Infra. Del transporte y equipamiento de apoyo. (IT).
10. Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido (vereda).

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.

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

4. Se reconoce en este Plan Parcial la existencia de la vereda del camino de la Carrera que tiene la calificación de Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido.

Art. 11. *Redes públicas.*—Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de los 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.

Dichos redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas específicas:

05. Equipamientos Públicos (EQP).
06. Espacios Libres Públicos. Zonas Verdes (ELP).
07. Espacios Libres (EL).
08. Infra. Comunicaciones. Viario (IV).
09. Infra. Del transporte y equipamiento de apoyo (IT).

10. Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido (vereda).

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el Sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del proyecto de urbanización comprensivo de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta los correspondientes sistemas generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión, Junta de Compensación y proyecto de compensación, para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

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

- 02. Terciario Especial (TE).
- 05. Equipamientos Públicos (EQP).
- 06. Espacios Libres Públicos. Zonas Verdes (ELP).
- 07. Espacios Libres (EL).
- 08. Infra. Comunicaciones. Viario (IV).
- 09. Infra. Del transporte y equipamiento de apoyo (IT).

En estos suelos están incluidos los correspondientes al aprovechamiento del 10 por 100 de cesión al Ayuntamiento (02).

De ejecución:

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

2. 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

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización, como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante actuación convenida con el Ayuntamiento, en virtud de los acuerdos alcanzados entre este y los propietarios.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

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

- a) Proyectos de equidistribución (compensación).
- b) Proyectos de urbanización.
- c) Proyectos de parcelación (en su caso).
- d) Proyectos de edificación.

Art. 15. *Proyecto de equidistribución (compensación).*—Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y 87 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 adjudicadas a la escala mínima de 1/2000.

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo de La Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de urbanización.*—Contenido: el proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

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

En el tramite de información al público del Plan se ha recibido un informe sectorial de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, Dirección General de Carreteras, en el que se nos requiere para realizar la rotonda con la M-511 en dos niveles, y realizar vías de servicio en dicha carretera.

Después de las reuniones mantenidas con los responsables de la citada Dirección General proponemos realizar, con cargo al ámbito conocido como “Casablanca”, las obras que consisten en realizar a distinto nivel la rotonda de la M-511, que actualmente se utiliza como entrada a la Ciudad de la Imagen y que está fuera de las obligaciones establecidas por el Plan General para el ámbito que nos ocupa y realizar los accesos en superficie que se señalan en la documentación gráfica de este Plan en sustitución de la otra glorieta.

El proyecto de urbanización recogerá el acondicionamiento de la vía pecuaria para integrarla en la trama urbana como zona donde puedan ejecutarse los usos establecidos en la legislación vigente. El proyecto de urbanización será informado por el organismo correspondiente de vías pecuarias. El acondicionamiento de la vía pecuaria consistirá como mínimo en lo siguiente:

- Acondicionamiento de toda su superficie, acomodando su rasante a la del viario con el que linda.
- Plantación de dos líneas de árboles de hoja caduca.
- Construcción de un carril-bici en toda su longitud, realizado en zahorra, con su correspondiente señalización.
- Iluminación de la vía pecuaria con suplementos de las farolas a instalar en el viario público en la forma que proponga el proyecto de urbanización, de forma que la misma no invada la superficie de la vía pecuaria.

Los viales que atraviesan la vía pecuaria, según este Plan Parcial, se construirán con adoquines en el espacio en el que transiten por encima de la vía pecuaria.

El proyecto de urbanización contemplará la construcción de la depuradora de aguas residuales a situar en el campo de golf, tal como figura en el convenio suscrito con el Canal de Isabel II.

Formulación: será formulado por los propietarios y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un proyecto de parcelación, salvo que su objeto ya estuviese contenido en el proyecto de compensación.

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

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

Art. 18. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del Planeamiento General de aplicación.

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

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

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de actuación:* la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará de forma convenida entre propietarios y Ayuntamiento, con aplicación, en su caso, del sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—De acuerdo con lo establecido en el Planeamiento General de referencia, la conservación de los sistemas locales, una vez producida la recepción administrativa de los mismos será por cuenta de los propietarios, a cuyos efectos estos habrán de constituirse en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente, y cuya obligación de mantenimiento se extenderá hasta el momento en que estén concedidas, al menos, el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación de las viviendas a construir.

La Entidad Urbanística de Conservación se encargará de la conservación del acondicionamiento que el Plan Parcial realice en la vía pecuaria.

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el proyecto de urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

Capítulo 5

Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón vigente.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 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. Este Plan Parcial obliga a realizar a su costa las obras que consisten en realizar a distinto nivel la rotonda de la M-511, que actualmente se utiliza como entrada a la Ciudad de la Imagen.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, según convenio con el Canal de Isabel II.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, así como las de dotación de agua para el riego del campo de golf, según convenio con el Canal de Isabel II.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas del enterramiento de las líneas de media y alta tensión, 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 en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.

- g) En su caso, las obras de infraestructura 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 compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios obras de urbanización.*— Se recogen en el anexo normativo “Condiciones Técnicas Mínimas de las Redes y Obras de Urbanización”, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el proyecto de urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.

Capítulo 6

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 25. De acuerdo con lo establecido en el Planeamiento General al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las “Normas Generales de la Edificación y de los Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón” (Normas Urbanísticas), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se rezojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Las instalaciones sometidas al Real Decreto de 14 de enero de 2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 5.3 (anexo IV, epígrafe 72), de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Capítulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las normas generales de edificación y uso, previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

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

Las zonas son las siguientes:

- 01. Residencial Colectiva en Bloque Abierto (RCA).
- 02. Terciario Especial (TE).
- 03. Deportivo Privado y Servicios (DPS).
- 04. Terciario Comercial Hotelero (TCH).
- 05. Equipamientos Públicos (EQP).
- 06. Espacios Libres Públicos. Zonas Verdes (ELP).
- 07. Espacios Libres (EL).
- 08. Infra. Comunicaciones. Viario (IV).
- 09. Infra. Del transporte y equipamiento de apoyo (IT).
- 10. Red Supramunicipal. Espacio Libre Protegido (VP).

Art. 27. *Zona 01. Residencial Colectiva en Bloque Abierto (RCA).*

1. Definición: corresponde a la zona situada al Norte del Sector destinada a acoger las viviendas proyectadas en el mismo por el Planeamiento General.

2. Ámbito: manzanas RCA-1, RCA-2, RCA-3, RCA-4 y RCA-5, señaladas en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificación aislada en bloque abierto.

Con respecto a esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales jardines y zonas comunes o subterráneas (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 5.000 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 50 metros de diámetro.

La referida superficie mínima podrá ser totalmente privativa o estar formada por una parte privativa y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindiviso en zonas comunes privadas del conjunto.

En cualquier caso, el número total de unidades de vivienda no podrá exceder de 515 en el conjunto de las parcelas RCA.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada de las parcelas será de 50 metros.

7. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 del total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante. Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela, que podrá estar constituida, en su caso, por una parte privativa y una parte proindivisa en zonas comunes.

Medición de la ocupación:

- 1) En la medición de ocupación se incluirán el 100 por 100 de las superficies comprendidas dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso terrazas, porches y cuerpos volados.
- 2) A dichos efectos no se computarán los aleros de cubierta cuya anchura sea igual o inferior a 1 metro, ni los elementos ornamentales o decorativos tales como jardineras, impostas, etcétera. Cuya anchura sea igual o inferior a 0,50 metros.
- 3) Los aparcamientos totalmente subterráneos en los espacios abiertos y libres, no se computarán como superficie ocupada y podrán situarse en las zonas de retranqueos de acuerdo con el artículo 9.6.
- 4) No se computarán las terrazas “no cubiertas” que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación. En cualquier caso estas deberán respetar los retranqueos fijados para la edificación principal, según lo establecido en el artículo 6.2.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pozuelo de Alarcón.
- 5) No computarán como ocupación, los toldos, las pérgolas y demás elementos de jardinería permeables, que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
- 6) Las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etcétera, fijas computarán a los efectos de ocupación. No así las desplegables o telescópicas de temporada.

8. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante, número de viviendas e índice de edificabilidad son:

MANZANA	Nº VIV.	ÍNDICE EDIFIC. (m ² /m ²)	SUP. EDIFIC. (m ² /c)
RCA-1	119	0,4925	23.200
RCA-2	119	0,5592	23.200
RCA-3	103	0,5307	20.000
RCA-4	91	0,6070	17.600
RCA-5	83	0,5062	16.000
RCA	515	—	100.000

Medición de la edificabilidad:

- 1) En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados; el 100 por 100 de las terrazas cubiertas, tendedores y porches, cerrados por tres lados; el 50 por 100 de las terrazas cubiertas cerradas por dos lados; el 50 por 100 de las terrazas cubiertas que sin tener cerramientos laterales, su fondo desde la fachada sea mayor de 1,50 metros en la parte que supere esta dimensión; el 50 por 100 en porches exentos o adosados a una fachada; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etcétera, en dimensiones apropiadas al tipo de instalación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del sótano se encuentre a una altura de más de 1,20 metros sobre la rasante oficial, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine, computará el 50 por 100 del tiro de la escalera de subida, así como los casetones de acceso a terrazas vinculadas a viviendas.

- 2) En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los huecos de ascensores y patinillos de instalaciones y de ventilación forzada de garaje y los espacios para instalaciones con superficie superior a 0,5 metros cuadrados, los cuartos de instalaciones situados en planta baja en proporción adecuada al tipo de instalación, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta incluida la escalera de acceso a la misma si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio en proporción adecuada al tipo de instalación. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba tratamiento.

Tampoco computarán los 5 metros cuadrados de superficie de trastero, a razón de un trastero vinculado registralmente a cada vivienda y dos más como máximo, cuando se dispongan fuera del perímetro de la vivienda, en plantas bajo rasante, baja, así como los primeros 3 metros cuadrados de superficie de los tendedores o de 4 metros cuadrados en los que se implante la instalación de aire acondicionado. No computarán los cuartos y dependencias de la comunidad hasta una superficie máxima del 1 por 100 de la superficie edificable en planta, ni las piscinas cubiertas con sistemas telescópicos desplegados que permitan la apertura completa de la superficie del vaso.

9. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, y de 3/4 de la altura para bloques con patios, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.

En resumen la separación mínima entre bloques será igual a la altura del más alto, en el caso de bloques sin patios cerrados e igual a vez y media la altura del más alto, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre, perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad, o a 3/4 en bloques con patios, si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a 6 metros.

En todos los casos se respetará el área de movimiento señalada en la documentación gráfica.

Medición de los retranqueos:

- 1) Los retranqueos son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y los linderos de la parcela y las líneas de la edificación.
- 2) Las escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a las terrazas de planta baja podrán desarrollarse en la zona de retranqueo.
- 3) Los elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras, etcétera, podrán situarse en la zona de retranqueo. Las pérgolas podrán cubrirse con techo vegetal, incluido el brezo, siempre que su altura no supere la máxima permitida para los cerramientos.
- 4) Excepcionalmente podrán situarse en la zona de retranqueo o adosados a los cerramientos o a las fachadas del edificio, elementos vinculados a las instalaciones de las edificaciones, tales como depósitos de almacenamiento de combustible, siempre que respeten la Normativa específica del tipo de instalación y no superen la altura máxima permitida para el cerramiento.
- 5) A las instalaciones deportivas “no cubiertas” o cubiertas con elementos telescópicos desplegados, tales como piscinas, pistas de tenis, etcétera, no se les exigirá el retranqueo de la edificación principal, siempre que no sobresalgan de la rasante máxima permitida y que altura del cerramiento no incumpla la presente normativa.
- 6) La edificación, totalmente subterránea destinada a garaje no estará sujeta a los retranqueos establecidos para la edificación sobre rasante, debiendo cumplir el resto de las condiciones urbanísticas.

10. Altura máxima de la edificación: la altura máxima de los bloques será de cuatro plantas (PB + 3) y de 14 metros (las Normas Urbanísticas del Plan de Pozuelo admiten 10,50

metros. Para tres plantas por lo que $10,5/3 \times 4 = 14$ metros) medidos a cara inferior del último forjado habitable.

Medición de la altura: de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Pozuelo de Alarcón la altura del edificio se medirá desde la cota del terreno natural con los criterios establecidos en el artículo 6.2.1 de las citadas Normas Urbanísticas del Plan General de Pozuelo de Alarcón.

11. Longitud máxima de bloque: el bloque habrá de poder inscribirse en un círculo de 100 metros de diámetro.

12. Fondo máximo del bloque: el fondo máximo del bloque se fija en 20 metros si no existieran patios y de 30 metros con patios. Para la medición del fondo del edificio no se tendrán en cuenta los elementos salientes de la línea de fachada tales como las jardineras.

13. Construcciones por encima de la altura: según la ficha de características del Plan General no se admiten usos bajo cubierta en el ámbito.

Por encima de la altura máxima permitida se autorizan construcciones destinadas a pechos de protección de terrazas hasta de 1,20 metros, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, debiendo estar inscritas por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada. El plano de cubierta tendrá su origen en el forjado del techo de la última planta, no admitiéndose faldones verticales aunque no se haya agotado la altura máxima permitida. En el caso de existir alero no superar 1 metro desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse en su extremo.

Se admite el uso de la cubierta plana vinculada a las viviendas de planta inferior.

Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en las Normas particulares de zona.

14. Condiciones complementarias: en planta baja se permiten entrantes en forma de pórticos y pasadizos, teniendo ambos un ancho máximo de 4 metros y sin límite de longitud, o bien como planta baja diáfana sin limitación alguna y sin computar edificabilidad.

Los vuelos sobre el plano de fachada no podrán ser mayores de 1,75 centímetros, pudiendo ocupar como máximo de $1/3$ de la longitud de la fachada.

Los retranqueos y separaciones entre bloques se medirán siempre a partir de dichos cuerpos volados, cuando existan.

Se permiten entrantes o terrazas sin ningún tipo de limitación formal.

Por debajo de la rasante se permitirán entrantes (patios ingleses) con las siguientes condiciones:

- La longitud máxima de fachada de cada patio inglés no superará los 5 metros y la suma de todos los de una fachada no superará $1/3$ de su longitud total.
- La separación entre patios ingleses no será inferior al doble de la longitud del mayor de ellos.
- El fondo máximo de cada patio inglés, medido perpendicularmente a la fachada, será de 2 metros en su base, y de 3 metros en su coronación, debiendo contar con las correspondientes protecciones de seguridad.
- Los patios ingleses se separarán, como mínimo, 5 metros de las esquinas de los bloques.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no será superior a 1 metro, esta limitación se aplicará cuando dicho elemento vuele sobre la zona de retranqueo, en caso contrario el saliente máximo no tendrá limitación.

Se permiten edificaciones auxiliares destinadas a usos complementarios al servicio del principal (vigilancia, vestuarios, locales de la comunidad, instalaciones deportivas comunes o similares), que cumplirán las siguientes características:

- Supondrán, como máximo, el 1 por 100 de la edificabilidad correspondiente a la parcela.
- Tendrán una altura de una planta, con un máximo de 4 metros a cornisa, la pendiente máxima de su cubierta no podrá superar los 40° , y su altura de coronación no será mayor de 2 metros por encima de la altura de cornisa.
- Respetarán los retranqueos y separaciones establecidos por la presente ordenanza, salvo los pabellones de vigilancia portería, que podrán situarse en la línea de fachada, y podrán adosarse a los linderos laterales, previo acuerdo entre colindantes. Dichos pabellones tendrán unas dimensiones máximas de 4×3 metros.

En el caso de conjuntos de bloques se permitirán porches cubiertos y abiertos de comunicación entre ellos, con las siguientes condiciones:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, debiendo separarse 3 metros si existen huecos.
- Su anchura máxima será de 3 metros.
- Su altura máxima será de 3 metros su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 5 metros de cualquier lindero.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

En ningún edificio se permitirá la instalación de salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional, excepto las propias de calderas estancas de gas natural.

Las entradas de bomberos y servicios podrán ser compartidas por parcelas diferentes, estableciéndose, en este caso, las servidumbres que correspondan.

La determinación del número de viviendas que realiza este Plan Parcial es de 515 en total, repartidas en las siguientes parcelas:

- RCA1: 119.
- RCA2: 119.
- RCA3: 103.
- RCA4: 91.
- RCA5: 83.

Nota: las edificabilidades y número de viviendas fijadas por parcela, podrán ser variadas y trasvasadas de unas a otras, con un límite de ± 15 por 100 por medio del trámite de un estudio de detalle.

En el caso de tramitar un proyecto de obra que abarque varias parcelas colindantes, el propio proyecto podrá disponer los traslados oportunos, sin variar los máximos totales establecidos.

Cualquier propuesta que suponga la supresión de elementos arbóreos existentes, ha de ir acompañada de los correspondientes estudios justificativos de las características de los mismos, a los efectos de que por la Concejalía de Medio Ambiente se establezcan las medidas compensatorias oportunas.

15. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá disponer, como mínimo, de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por unidad de vivienda, en el interior de la parcela, debiendo disponerse, como mínimo, una plaza por vivienda integrada en la edificación.

Las rampas de acceso a los garajes en sótano no podrán exceder del 16 por 100 en los tramos rectos y del 12 por 100 en los tramos curvos.

El suelo del garaje podrá admitir, como máximo, un 3 por 100 de pendiente.

16. Condiciones de uso:

- Uso principal: residencial en vivienda colectiva.
- Usos compatibles:
 - Dotacional garaje-aparcamiento: en categorías 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
 - Salas de reunión: en planta baja y semisótano, si hay otros usos, o en exclusivo.

Art. 28. *Zona 02. Terciario Especial (TE).*—1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones de usos terciarios concordantes con los actualmente existentes en la zona colindante de la Ciudad de la Imagen, estas parcelas son de cesión al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

2. Ámbito: manzana TE señalada en los planos de ordenación.
3. Tipología: edificaciones singulares.
4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.
5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 40 metros de diámetro.
6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante.
7. Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable sobre rasante será de:
 - TE: 0,779909 m²/m² (total del uso 36.630 m²)

8. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de tres plantas. La altura máxima sobre rasante será de 10,50 metros a cara inferior del último forjado, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a 40º y la altura de coronación no superará los 4 metros por encima de la altura máxima sobre rasante.

9. Retranqueo y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación al lindero o linderos de fachada a la vía pública será de 5 metros.

El retranqueo mínimo de la edificación al resto de los linderos será la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros, quedando exenta de esta condición la edificación bajo rasante en ordenaciones que formen conjuntos integrados, siempre que esta se destine a garaje.

En resumen, la separación mínima entre bloques será igual a la altura del mas alto, en el caso de bloques sin patios cerrados e igual a vez y media la altura del mas alto, en el caso de bloques con patios cerrados, medida siempre perpendicular a la fachada del caso más desfavorable.

Estas distancias se podrán reducir a la mitad si la proyección ortogonal de un bloque sobre otro es inferior a la altura del más alto. En cualquier caso, la distancia entre dos bloques, medida en cualquier dirección no será nunca inferior a 6 metros.

10. Condiciones de aparcamiento: una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie edificable.

11. Condiciones de uso:

— Uso principal: Terciario Especial similar al existente en la Ciudad de la Imagen. Usos terciarios relativos a oficinas y naves, platós (o similares) dedicados a actividades audiovisuales.

— Usos compatibles. Cualquier tipo o categoría de actividad terciaria:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Salas de reunión.
- e) Restauración.

Art. 29. *Zona 03. Deportivo Privado y Servicios (DPS).*—1. Definición: corresponde a las superficies de terreno destinadas a campo de golf y también destinadas a albergar las instalaciones deportivas y de servicios para el conjunto de las mismas.

2. Ámbito: parcela señalada como DPS, en los planos de ordenación.

3. Tipología: campo de golf y usos deportivos complementarios a la actividad principal de campo de golf.

Edificaciones singulares y edificación en bloque abierto para usos complementarios, como casa club y usos deportivos complementarios a la actividad principal de campo de golf.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: las parcelas previstas se consideran como indivisibles.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 2 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 10 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable sobre rasante será de:

— Casa club y usos deportivos complementarios: 5.000 metros cuadrados.

8. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de tres plantas. La altura máxima sobre rasante será de 10,50 metros a cara inferior del último forjado, medidos en el punto medio de cada cuerpo de edificación.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no podrá ser superior a 40º y la altura de coronación no superará los 4 metros por encima de la altura máxima sobre rasante. Esta altura máxima podrá superarse en una superficie no superior al 10 por 100 de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

9. Condiciones complementarias: las pistas deportivas descubiertas no computarán a efectos de ocupación, siempre que se garantice que, como mínimo, el 40 por 100 de la parcela se destine a zonas ajardinadas y arboladas.

Cualquier propuesta que suponga la supresión de elementos arbóreos existentes, ha de ir acompañada de los correspondientes estudios justificativos de las características de los mismos, a los efectos de que por la Concejalía de Medio Ambiente se establezcan las medidas compensatorias oportunas.

La mayor parte de los terrenos de dominio público hidráulico del ámbito quedan integrados en el campo de golf, pudiendo el diseño del citado campo integrarlos en el conjunto,

realizando las obras que se consideren necesarias de acondicionamiento, paso (puentes), etcétera, que se consideren oportunas para el mejor funcionamiento del campo. Para todas las actuaciones que afecten al dominio público y su zona de protección habrá de contarse con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En el plano de ordenación se señala una zona del campo de golf sobre la que se pueden situar instalaciones de depuración de aguas residuales que tengan por finalidad producir aguas recicladas para el riego del campo de golf. Dichas instalaciones se realizarán enterradas procurando el menor impacto visual en el entorno y no afectarán a los terrenos de dominio público hidráulico del ámbito.

10. Condiciones de aparcamiento: para el uso de casa club se dispondrá como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación en el interior de la parcela.

Para el uso deportivo una plaza de aparcamiento por cada 25 personas de capacidad en el interior de la parcela, con un mínimo de 50 plazas.

11. Condiciones de uso.

— Uso principal: dotacional deportivo privado.

— Usos compatibles: servicios comunes de administración y mantenimiento del campo de golf, casa club, y usos deportivos complementarios al campo de golf.

Art. 30. *Zona 04. Terciario Comercial Hotelero (TCH).*—1. Definición: corresponde a la zona destinada a acoger instalaciones comerciales aisladas o integradas destinadas al servicio del conjunto de la población. Dichos usos comprenden los de hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Ámbito: manzana TCH señalada en los planos de ordenación.

3. Tipología: edificaciones en tipología de bloque abierto, admitiéndose casos de edificaciones singulares, en las que el parámetro de fondo máximo será libre.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 40 metros de diámetro.

6. Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la total de la parcela, pudiendo llegar hasta el 60 por 100 bajo rasante.

7. Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable sobre rasante será de:

— TCH: 10.000 metros cuadrados.

8. Altura máxima: la edificación no podrá superar una altura de tres plantas. La altura máxima de coronación de la edificación será de 10,50 metros, medida a partir del terreno en contacto con la edificación en cualquiera de las fachadas. Esta altura máxima, podrá superarse en una superficie no superior al 10 por 100 de la total ocupada con elementos singulares de llamada y reclamo que, en cualquier caso, deberán ser sometidos a consideración y aprobación por el Ayuntamiento.

9. Retranqueo y posición de la edificación: separación a viario principal 10 metros a linderos laterales y fondo de parcela mínimo 3 metros o la mitad de la altura del edificio.

10. Condiciones complementarias: en el caso de centros comerciales y de ocio, se considerarán espacios complementarios, que no serán tenidos en cuenta para determinar la edificabilidad máxima permitida, las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. Tales espacios servirán de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, a los diversos locales privados del centro, estando generalmente separados y diferenciados de estos por cerramientos de diversos materiales y tipología.

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

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

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

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

Cualquier propuesta que suponga la supresión de elementos arbóreos existentes, ha de ir acompañada de los correspondientes estudios justificativos de las características de los mismos, a los efectos de que por la Concejalía de Medio Ambiente se establezcan las medidas compensatorias oportunas.

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

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

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

12. Condiciones de uso:

- Uso principal: Terciario Comercial.
- Usos compatibles: cualquier tipo o categoría de actividad comercial. Hospedaje. Oficinas y salas de reunión, restauración y Deportivo Privado.

Art. 31. *Zona 05. Equipamientos Públicos (EQP).*—1. Definición: corresponde a las parcelas denominadas EQP, destinadas a equipamientos públicos municipales (escolar deportivo, social y comercial públicos), según lo establecido en la ficha de determinaciones. Este Plan propone una asignación de usos acorde con la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de manera que este equipamiento formaría parte de la Red de Equipamiento Sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativo.

2. Ambito de aplicación: la presente ordenanza será de aplicación en las parcelas del presente Plan que se destinen a equipamientos en todas sus clases y categorías.

3. Tipología: en general, se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente Plan Especial.

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

4. Parcela mínima: la superficie de parcela será igual o superior a 300 metros cuadrados.

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

5. Ocupación máxima: la edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 40 por 100 de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, 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 la edificaciones”.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo de 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos para estancia y circulación, que habrá de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.

- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 3 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3 metros de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

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

6. Edificabilidad máxima: en las parcelas finalistas que el Plan califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable será de cero coma setenta y siete metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (0,77 m²/m²).

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

7. Altura máxima: las edificaciones no podrán superar una altura máxima de cuatro plantas (IV) y 16 metros.

8. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados en las que para una mejor integración en el entorno se utilice la tipología de manzana cerrada, en los que la edificación se situará sobre la alineación oficial.

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 3 metros, debiendo, además, guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

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

9. Condiciones complementarias: la dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 150 metros lineales, siempre que no se creen fachadas continuas mayores de 75 metros.

El ancho máximo de los bloques, será de 50 metros.

No obstante, y con carácter excepcional, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular siempre que el uso específico así lo requiera. En estos casos se deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno.

10. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados 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.

11. Condiciones de uso:

- Uso principal: equipamientos públicos.

- Usos compatibles (Terciarios):
 - Clase A) Hospedaje.
 - Clase B) Comercio en categorías 1, 2 y 3 con un máximo del 35 por 100 de total edificado.
 - Clase C) Oficinas en categorías 1, 2 y 3.
 - Clase D) Salas de reunión.
 - Clase E) Restauración.

Art. 32. *Zona 06. Espacios Libres Públicos. Zonas Verdes (ELP).*—1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del Sector en la que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

2. Ámbito: parcelas señaladas como (ELP) en los planos de ordenación.
3. Condiciones de uso:

- Uso principal: libre público (parques y jardines).
- Usos compatibles: quedan restringidos a juegos infantiles, quioscos o similares supeditados a licencia municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: 1 por 100.
 - Altura total: 4 metros.
 - Superficie edificable: 0,01 m²/m².
 - Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Art. 33. *Zona 07. Espacios Libres de Protección del Viario (EL).*—1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a proteger el viario público y más concretamente se sitúan en ambos márgenes de la carretera y que albergarán las medidas de protección (pantallas acústicas, etcétera) de las zonas verdes colindantes.

2. Ámbito: parcelas señaladas como (EL) en los planos de ordenación.
3. Condiciones de uso:

- Uso principal: infraestructuras públicas.
- Usos compatibles: quedan restringidos a aquellos relativos a las infraestructuras y a la protección de las mismas, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:
 - Ocupación: 10 por 100.
 - Altura total: 5 metros.
 - Superficie edificable: 0,1 m²/m².

Art. 34. *Zona 08. Infraestructura de Comunicaciones. Viario de Redes Generales y Locales (IV).*—1. Definición: es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

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

2. Condiciones específicas: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto, sometidos, en su caso, a la correspondiente concesión municipal.

Asimismo, está prevista la instalación en su subsuelo de centros de transformación, pudiéndose establecer la correspondiente servidumbre en favor de la compañía suministradora.

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

Art. 35. *Zona 09. Infraestructura del Transporte y Equipamiento de Apoyo (IT).*—1. Definición: corresponde a la parcela denominada IT, destinada a albergar a las redes públicas supramunicipales del Sector. Está destinada a ser ocupada por la línea de metro ligero y sus cocheras.

2. Ámbito de aplicación: la presente ordenanza será de aplicación en todas aquellas parcelas que, en función de lo establecido en el Plan se destinen a albergar redes supramunicipales, con uso de equipamiento de infraestructura del transporte.

3. Tipología: en general se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente Plan Especial.

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

4. Parcela mínima: la superficie de parcela será igual o superior a 300 metros cuadrados.

5. Ocupación máxima: la edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 50 por 100 de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, 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 la edificaciones”.

Además de la ocupación indicada sobre rasante se podrá ocupar hasta un máximo de 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos para estancia y circulación, que habrá de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 3 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3 metros de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

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

6. Edificabilidad máxima: en las parcelas finalistas que el plan califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable es de 0,77 m²/m² estimamos que en la parcela que nos ocupa por su carácter ha de aplicarse la misma edificabilidad.

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

7. Altura máxima: las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y 12 metros de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

8. Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados en las que para una mejor integración en el entorno se utilice la tipología de manzana cerrada en los que la edificación se situará sobre la alineación oficial.

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 3 metros, debiendo, además, guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a seis metros ni a 3 metros de los linderos.

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

9. Condiciones complementarias: la dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 250 metros lineales, siempre que no se creen fachadas continuas mayores de 75 metros.

El ancho máximo de los bloques será de 100 metros.

No obstante, y con carácter excepcional podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular siempre que el uso específico así lo requiera. En estos casos se deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno.

10. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela.

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

11. Condiciones de uso:

- Uso principal: equipamientos públicos de carácter supramunicipal destinados a la infraestructura del transporte y equipamientos afines.
- Usos compatibles (Terciarios):
 - Clase C) Oficinas en categorías 1, 2 y 3.

Art 36. *Zona 10. Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido (VP) (vereda).*—1. Definición: corresponde a la parcela denominada vía pecuaria, vereda de la Carrera.

2. Condiciones:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995), y en la Ley Autonómica 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el desarrollo derivado del presente Plan Parcial.
- Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
 - a) Se realizarán el menor número posibles de cruces sobre el dominio público pecuario. En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias. Se debe mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel, si fuese necesario).
 - b) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo dentro de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante orden la modificación de trazado.
- La modificación de trazados originada por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, 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, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- 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. El artículo 53 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, establece las responsabilidades de las Corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.
- En la determinación del trazado así como en el resto de características legales de la vía pecuaria (longitud, anchura, etcétera) se tendrá en cuenta lo dispuesto por el organismo competente en materia de vías pecuarias a tal efecto (proyecto de clasificación y en su caso deslindes y amojonamientos), de manera que en caso de producirse discrepancia con los planos del Plan Parcial, en lo que se refiere a dominio público pecuario, prevalecerá lo dispuesto por el organismo competente de vías pecuarias.

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.

En Pozuelo de Alarcón, a 11 de abril de 2011.—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 quinta a) de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre], Elvira M.C. García García.

(02/3.682/11)