

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

72

#### 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 16 de febrero de 2017, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución conformada por el APR 4.3-12 “calle San Jaime y calle Diamante”, a iniciativa de la JGL de 25 de enero de 2017. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

«Primero.—Desestimar la alegación presentada por el Grupo Municipal Socialista, por las razones expuestas en el cuerpo del presente acuerdo.

Segundo.—Aprobar definitivamente el plan parcial de reforma interior de la unidad de ejecución conformada por el APR 4.3-12 “Calle San Jaime y Calle Diamante”, con las siguientes condiciones:

1.<sup>a</sup> En el proyecto de urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión los Servicios Técnicos Municipales, y de acuerdo con los informes emitidos por las compañías suministradoras. Además de ello, en el citado proyecto de urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

2.<sup>a</sup> En el proyecto de urbanización se definirá la distribución de hidrantes tanto para la zona residencial unifamiliar como para la zona de aparcamiento público, en cumplimiento del CTE DB-SI5 y el CTE DB-SI4.

3.<sup>a</sup> Del estudio de arbolado realizado por la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de todos los pies arbóreos que vegetan en el ámbito APR 4.3-12 “C/ Diamante-C/ San Jaime” (54 uds), se concluye con lo siguiente:

- La valoración económica correspondiente a la eliminación de 13 pies arbóreos, afectados por la apertura de un nuevo viario en el ámbito APR 4.3-12, cuyo trasplante resulta inviable, así como la tala de aquellos que vegetan en mal estado, no afectados por la infraestructura referida, o su conservación resulta incompatible con arreglo a las directrices determinadas en el Código Civil, asciende a la cantidad de seis mil seiscientos noventa y un euros con veinticuatro céntimos ( $6.691,24 = 655,76 + 6.035,48$  euros). Esta cantidad se revertirá en ejemplares arbóreos a implantar en el ámbito durante la ejecución de las obras de urbanización, destinándose aquellos que no tengan cabida, a la revegetación de otras zonas verdes municipales.
- El resto de los pies arbóreos (41 uds) 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, en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, y las referidas en el presente documento.

4.<sup>a</sup> Las condiciones de accesibilidad e instalaciones definitivas deberán fijarse en el correspondiente proyecto de urbanización, de forma que las reseñadas en la documentación aportada para el plan parcial no tienen carácter vinculante.

5.<sup>a</sup> El número definitivo de plazas de aparcamiento a implantar en el nuevo viario así como la sección definitiva del mismo, se determinará en el proyecto de urbanización en función de la distribución de accesos del aparcamiento público y deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el do-

cumento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

6.<sup>a</sup> De cara a la formulación del futuro proyecto de urbanización se deberá tener en cuenta los condicionantes establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, de 7 de diciembre de 2016, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, en especial en los siguientes aspectos:

- Respecto al riego de las zonas verdes: los proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación, y 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.
- Respecto a la red de saneamiento: en el caso, más favorable a efectos ambientales, de que se produzca la separación total de los vertidos y se deriven las aguas pluviales del ámbito a un colector de pluviales, deberá obtenerse de la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización para el vertido de pluviales, así como el resto de autorizaciones y permisos que sean necesarios. En dicho caso, igualmente deberá obtenerse el informe previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre.

Al ser la red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, será el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quien deberá autorizar la conexión a la red de saneamiento existente y garantizar que el funcionamiento de dicha red no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. Aun así, se sugiere que la red de alcantarillado del ámbito se realice de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión.

Según la red de saneamiento propuesta (vertido de residuales y pluviales a un colector de residuales), no se podrá incorporar a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritas al Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por la actuación.

- Respecto a los condicionantes de recepción de la red: la red de distribución de agua para consumo humano y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y depuración del APR 4.3-12 “C/ San Jaime y C/ Diamante”.
- Respecto al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan, la zona de espacio libre en la que se superan los niveles objetivo de calidad acústica, no podrá tener carácter estancial y recibirá un tratamiento acorde a dicho carácter».

Así mismo, 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 22 de marzo de 2017 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local 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:

## «II. NORMAS URBANÍSTICAS

### I. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características:*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 4.3-12 (C/San Jaime y C/ Diamante), Ámbito de Actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es 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 suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 4.3-12) en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

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, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

Art. 4. *Efecto.*—Este Plan Parcial de Ordenación, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su Aprobación Definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad: cualquier particular o Entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los Proyectos que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito 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 o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de 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 las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los Artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

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

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM. (Documento I).
- b) Normas urbanísticas (Documento II).
- c) Planos de Ordenación (Documento III).

A dichos Documentos se le añaden como complementarios:

- d) Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/98 de 1 de octubre (Gestión de las infraestructuras de saneamiento y Normas del Plan Hidrológico del Tajo (RD 1664/98 de 24 de julio).
- e) Estudio de la vegetación existente.

Art. 7. *Normas de interpretación:*

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales (“in situ”) prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del Planeamiento General, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

## II. Terminología

Art. 9. *Definiciones y conceptos.*—Con carácter general, el Plan Parcial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que ello suponga contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida al contenido de la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se están interpretando, de manera usual, en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

## III. Régimen urbanístico del suelo.

Art. 10. *Calificación del suelo:*

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:
  1. Residencial unifamiliar en grado 6 (RU).
  2. Equipamiento público (EQ-PU).
  3. Red Viaria (RV).
  4. Espacios Libres (EL).
  5. Aparcamiento público (AP)

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el Capítulo VII (Ordenanzas particulares de cada zona).

Art. 11. *Redes públicas:*

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito (redes locales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
  2. Equipamiento público (EQ-PU).
  3. Red Viaria (RV).
  4. Espacios Libres (EL).
  5. Aparcamiento público (AP)

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

Art. 12. *Derechos y cargas.*—En función de las determinaciones que para el Ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, se señalan las siguientes obligaciones:

- a) De planeamiento y desarrollo:
  - Redacción del Plan Parcial de Ordenación.
  - Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales.
- b) De gestión:
  - Redacción del Proyecto de parcelación.
- c) De ejecución:
  - Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

#### IV. *Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación*

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

- a) La aplicación del 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 Ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa pública dada la titularidad municipal de todas las fincas incluidas en el ámbito de actuación.

Art. 14. *Planeamiento y Proyectos de Desarrollo:*

- a) Estudios de Detalle: en caso de que las parcelas previstas en el Plan Parcial precisasen la creación de nuevos viarios rodados o peatonales podrán establecerse mediante Estudio de Detalle (si el Ayuntamiento lo considerase oportuno) quedando adscritas al uso específico a que se destine la parcela sin influencia alguna en la edificabilidad total asignada.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
  - Proyecto de Urbanización.
  - Proyectos de Edificación.
  - Proyecto de parcelación.
  - Estudios de Detalle.

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

Art. 15. *Condiciones de actuación y ejecución:*

- a) Programación temporal: las obras de urbanización completa del Ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, ampliable en medio año más si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- b) Garantías: en el caso de que la ejecución de la urbanización se lleve a cabo por un tercero, las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10% del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: dado que el ámbito es de titularidad municipal, no existen deberes de cesión sino que tan sólo se reordenan las parcelas aportadas, manteniendo el carácter patrimonial o de dominio público de las mismas. No obstante, en el caso de que la ejecución de la urbanización se lleve a cabo por un tercero, este deberá entregar urbanizadas la totalidad de las parcelas que constituyen las redes públicas.
- d) Conservación de la urbanización: una vez producida la recepción de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes.



- e) Derecho a edificar: solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos cuando los mismos hayan adquirido la condición de solar.  
No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y realizada la correspondiente parcelación, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

#### V. Normas de urbanización

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 17. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al Ámbito, así como su conexión a las generales de la población, consistirán en la ejecución total de las siguientes obras:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.

Asimismo, las obras de urbanización comprenderán los movimientos de tierras necesarios (desmontes y terraplenados) para acondicionar las parcelas resultantes con el fin de facilitar su edificación.

Art. 18. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras 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.

#### VI. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19. *Generalidades.*—En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

#### VII. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 20. *Generalidades.*—Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala 5 zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial unifamiliar en grado 6 (RU).
2. Equipamiento público (EQ-PU).
3. Red Viaria (RV).
4. Espacios Libres (EL).
5. Aparcamiento público (AP)

Art. 21. *Ordenanza particular de Zona 1.*—Zona 1: residencial unifamiliar en grados 6 (RU).

1. Ámbito de aplicación: la ordenanza de Zona 1 es de aplicación a la parcela denominada RU delimitada en el plano de ordenación y zonificación del presente Plan Parcial, cuya superficie es de 6.324,73 m<sup>2</sup>.

Esta ordenanza está basada en la general número 4 en su grado 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

2. Tipología de la edificación: la tipología será en fila FL.

3. Parcela mínima: la parcela mínima será de 250 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 6 m.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima de frente de parcela.

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

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de la parcela de vía pública tendrá como mínimo, una longitud igual a N veces el frente exigido para una vivienda, siendo N el número de viviendas que se construyan.

Condiciones de parcelación: previamente o simultáneamente a la licencia de edificación, será necesaria la tramitación correspondiente proyecto de parcelación si fuera necesario.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan los mínimos establecidos para esta ordenanza, así como la dimensión mínima del frente de parcela, vía o espacio público.

4. Condiciones de ocupación: para el grado 6 (FILA) la ocupación no excederá del 35% de la superficie de parcela.

5. Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima establecida, según la ficha de ordenación del ámbito, para el uso residencial unifamiliar en sus grados 4 y 6 es de 2.574 m<sup>2</sup>.

6. Numero máximo de viviendas: el número máximo de viviendas establecido, según la ficha de ordenación del ámbito, es de 13.

7. Altura de la edificación y número de plantas:

N.º de plantas sobre rasante: baja + primera + ático retranqueado.

N.º de plantas bajo rasante: no se fija.

Altura máxima a cornisa: 10,50 m.

Sobre la última planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la última planta construida se autorizan construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,00 m de altura, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 1,00 m por encima de la altura de la edificación.

La altura máxima del peto en línea de fachada (terrazas), será de 1,50 m.

La fachada de la planta ático quedará retranqueada respecto de la fachada de la planta inferior una distancia mínima de 2,50 m y en todo caso, deberá quedar inscrita en el volumen conformado por la línea a 45° trazada desde el hipotético alero de 1 m de anchura de las fachadas principal y posterior.

8. Retranqueos y posición de las edificaciones: para el grado 6 edificación en fila.

— El retranqueo mínimo a la alineación exterior será de 3 m.

— La separación mínima a los linderos laterales será de 3 m.

— La separación mínima al lindero testero de fondo será de 8 m.

En caso de crearse pasos o calles particulares de acceso a las edificaciones, quedando por tanto las filas de viviendas alineadas transversalmente a la vía pública, los retranqueos al testero original de fondo de parcela y al lindero frontal que se convierta en testero de las nuevas parcelas, será en ambos casos de ocho metros (8 m), siendo la separación a los restantes linderos de tres metros (3 m), como mínimo, debiéndose garantizar en cualquier caso la accesibilidad de los servicios de urgencia y protección civil.

En cualquier caso, para filas de dos viviendas, los retranqueos mínimos señalados respecto a la alineación exterior y la separación al fondo de las parcelas, podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle correspondiente al fondo y en el fondo el correspondiente a calle.

En el caso de disponer varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será, como mínimo de 11 m.

La longitud mínima de una hilera o fila será de dos viviendas.

La longitud máxima de la hilera o fila será de ocho (8) viviendas o sesenta y cinco (65) metros.

Todos los retranqueos y separaciones señalados se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc., cuando estos existan, salvo los aleros de cubierta, siempre que estos

sean iguales o inferiores a un (1) metro y construcciones de infraestructuras eléctricas soterradas y con un mínimo de tres metros a la edificación de la infraestructura.

9. Otras condiciones de la edificación: se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que ocupen un frente mínimo de tres (3) metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación mínima de tres (3) metros a los linderos laterales. No obstante, se podrá eximir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista una construcción en la medianera a la que poder adosarse.
- b) Que se presente proyecto conjunto simultaneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

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

10. Dotación de plazas aparcamiento: la dotación de aparcamiento en esta tipología será como mínimo de 3 plazas por vivienda.

11. Condiciones de uso:

Uso Característico:

- Residencial en vivienda unifamiliar, grado 6.

Usos Compatibles:

- Terciario clase B: Comercio en categoría 1, local comercial en planta baja vinculado a la vivienda con sup. máxima de 100 m<sup>2</sup>.
- Terciario clase C: Oficinas en categorías 3, despachos profesionales vinculados a vivienda.

Asimismo se considera compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos.

Art. 22. *Ordenanza particular de Zona 2.*—Zona 2: equipamiento público (EQ-PU).

1. *Ámbito de aplicación:* la ordenanza de Zona 2 es de aplicación a la parcela denominada EQ-PU delimitada en el plano de ordenación y zonificación del presente Plan Parcial, cuya superficie es de 1.181,59 m<sup>2</sup>.

Esta ordenanza está basada en la general número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, así como en el “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado en su día por el propio Ayuntamiento.

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

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 de forma justificada urbanísticamente.

3. *Parcela mínima:* a efectos de parcelaciones la superficie mínima de parcela será igual o superior a 300 m<sup>2</sup>.

En el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros será de 5.000 m<sup>2</sup>.

4. *Condiciones de ocupación:* las edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cuarenta por 100 (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 del 20% 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 100 (10%) de la superficie de la parcela con destino a porches 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 100 (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

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

5. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable será de cero coma setenta y siete metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

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.

6. Altura de la edificación y número de plantas: las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y doce metros (12,00 m) de altura a cornisa.

En caso de realizarse cubiertas inclinadas, bajo éstas y cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (5) metros por encima de la altura máxima a cornisa permitida.

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

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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.

8. 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 cualquier caso deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno (estudio de integración paisajística).

9. Dotación de plazas aparcamiento: en general se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50,00 m<sup>2</sup>) 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.

10. Condiciones de uso:

Uso principal:

- Equipamientos públicos 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.

El uso de Garaje-Aparcamiento público se considera compatible con cualquier tipo de equipamiento.

Asimismo se considera compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos.

11. Edificios singulares: si, dado el carácter especial de los equipamientos públicos a construir en el Ámbito resultase suficientemente motivada, a causa de un adecuado diseño, la necesidad de superar las condiciones máximas de volumetría, indicadas en la presente Ordenanza, la edificación correspondiente será considerada como “Edificio Singular”, pudiendo admitirse la altura que se requiera para el normal funcionamiento de sus instalaciones.

Art. 23. *Ordenanza particular de Zona 3.*—Zona 3: red viaria (RV).

1. Ámbito de aplicación: corresponde a la unión de la calle San Jaime hasta la calle Diamante como viario de tráfico rodado de remate de trama urbana, de 2.344,86 m<sup>2</sup> de superficie.

2. Consideraciones específicas: solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas.

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

Asimismo se considera compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos.

Art. 24. *Ordenanza particular de Zona 4.*—Zona 4: espacios libres (EL).

1. Ámbito de aplicación: corresponde a la parcela denominada EL, ubicada con frente a la calle Diamante, con una superficie de 2.134,92 m<sup>2</sup>, destinada a ser ajardinada y tratada adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

2. Consideraciones específicas: en cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes.

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
  - Ocupación: 1%.
  - Altura: 4,00 metros.
  - Volúmenes: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

Asimismo se considera compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos.

Con arreglo al resultado del Estudio Acústico que forma parte de la documentación aneja del presente Plan Parcial, la zona de espacio libre en la que se superan los valores objetivo de calidad acústica, situada en el SW del ámbito colindante con la calle o carretera de Húmera, tendrá carácter no estancial, proponiendo un tratamiento para la misma acorde a su tipología.



3. Otras condiciones: las zonas verdes públicas señaladas en el Plan Parcial no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas o depuradoras, etc. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas.

Art. 25. *Ordenanza particular de Zona 5.*—Zona 5: aparcamiento público (AP).

1. *Ámbito de aplicación:* corresponde a la parcela denominada AP ubicada con frente a la calle de nueva apertura, con una superficie de 5.088,72 m<sup>2</sup>, destinada al estacionamiento público de vehículos.

2. *Consideraciones específicas:* para todo lo no regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se estará a lo determinado en el Código Técnico de la Edificación.

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

Se considera como uso compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos».

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 publicación, o cualquier otro que estime procedente, indicándole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

En Pozuelo de Alarcón, a 28 de marzo de 2016.—El secretario general del Pleno accidental (resolución de 29 de diciembre de 2016, de la Dirección General de Administración Local de la Comunidad de Madrid), Eugenio Martínez Serrano.

(03/14.231/17)

