

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55
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 el artículo 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 15 de marzo de 2018 acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Campus Universitario de Somosaguas de la Universidad Complutense de Madrid APR 4.4-01 “Campus Somosaguas” del P.G.O.U., a iniciativa de la J.G.L. de 14/02/2018. La parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que interesa, tiene el siguiente tenor literal:

«Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Campus Universitario de Somosaguas de la Universidad Complutense de Madrid APR 4.4-01 “Campus de Somosaguas” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovido por la Universidad Complutense de Madrid de conformidad con lo establecido en el artículo 62 en relación con los artículos 57,59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con las siguientes condiciones que derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente:

1.º 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 Especial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.

2.º 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.

3.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Ingeniero Técnico en Topografía municipal que establece que deberá realizarse la representación gráfica alternativa de las parcelas colindantes que tendrá que ser presentada y validada por el Registro de la Propiedad, organismo competente para dicha validación, tanto la georeferenciación aportada como la representación gráfica alternativa de las parcelas colindantes.

4.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por la Ingeniero técnico forestal municipal, de fecha 15 de enero de 2018, con los siguientes condicionantes:

- La evaluación del arbolado afectado por las futuras obras de urbanización se valorará con la presentación del correspondiente proyecto de urbanización o proyectos específicos.
- En el futuro Proyecto de Urbanización o proyectos específicos, así como en la ejecución de las obras, se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar una adecuada protección del medio ambiente, considerando especialmente las recogidas en el Estudio Acústico.

5.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por la Ingeniero técnico de obras públicas municipal, de fecha 15 de enero de 2018, con las siguientes especificaciones:

- A. El posterior proyecto de urbanización y/o proyectos específicos que se desarrollen deberán incluir:
 - Remodelación del acceso de la carretera M-508 con arreglo a los condicionantes que determinen los servicios técnicos municipales.
 - Informes actualizados de viabilidad de las compañías de servicios al momento de redacción de dicho documento, y proyección de las conexiones y obras que impliquen los mismos.

- La sustitución del tramo de tubería existente de diámetro Ø 300 mm y FG que discurre paralela a la Carretera de Aravaca a Carabanchel (M-508), por una tubería de diámetro Ø 300 mm y FD., que cumplirá con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión.
 - En el caso de que la gestión de la red interior pasase a ser de Canal de Isabel II Gestión, el proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano del Sector APR 4.4-01 deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012) y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. En este caso, si las tuberías discurren por viarios o terrenos de titularidad privada deberán ponerse en contacto con la misma Área a efectos de constituir las correspondientes servidumbres de paso de la canalización correspondiente.
- B. 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 al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- C. En la solicitud de autorización de obras en dominio público hidráulico o zona de servidumbre y zona de policía de cauces públicos deberá incorporarse en el estudio hidráulico que se adjunte las mejoras que se recogen en el informe emitido por la CHT de fecha 03.01.2018.
- D. En los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, teniendo en cuenta que la red de saneamiento proyectada es separativa, se deberá analizar las posibles afecciones provocadas aguas abajo de los puntos de vertido de aguas pluviales como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al período de retorno de diseño de dicha red.
- E. En el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto, deberán tenerse en consideración los condicionantes generales establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

6.º En el caso de que durante el desarrollo de la actuación apareciera cualquier resto arqueológico, los promotores deberán comunicarlo a la Dirección General del Patrimonio Histórico, que determinará las labores a realizar al respecto.

7.º Deberá llevarse a cabo, por parte de los promotores del desarrollo urbanístico, y con carácter previo al inicio de las obras de urbanización y/o proyectos específicos que se desarrollen, la aportación necesaria al sistema municipal de saneamiento y depuración, que la Concejalía de Medio Ambiente ha valorado en la cantidad de 619.577,28 euros».

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 16 de mayo de 2018 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial 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 Plan, cuyo texto es el siguiente:

“1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Especial es la ordenación integral del Campus de Somosaguas, Ámbito delimitado como tal en la Revisión del PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior (APR 4.4-01).
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de la Red Pública viaria (SG. RV según denominación del PGOU) incluida en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU 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 Especial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 4.4 – 01) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, quedando incluida en la misma la Red Pública viaria, que se indica en dicho planeamiento general.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Art. 66/2 LSCM).
- 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 Especial de Ordenación, así como los Proyectos y Estudios de Detalle 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 Especial y de los Proyectos y Estudios de Detalle que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier subzona del mismo.
- b) Obligatoriedad. El Plan Especial 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 Especial 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 Especial.*—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 Especial, con la salvedad indicada en los Artículos 67/2 y 69 de la LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

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

Art. 6. *Contenido documental del Plan Especial.*—El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos, de conformidad con las Secciones 1.^a y 2.^a del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 47 a 52 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa de la conveniencia de su formulación y de su adecuación al PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, así como la descripción concisa de la Ordenación propuesta (Documento I).
- b) Organización y gestión de la ejecución (Documento II).
- c) Normas urbanísticas (Documento III).
- d) Planos de Ordenación (Documento IV).

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- a) Las determinaciones del presente Plan Especial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, que, desde su creación, afectan al Campus Universitario, como a la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social 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 en-

tre 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 Especial, 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 para la colectividad.

Art. 8. *Afecciones y Normativa Complementaria.*—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Especial, se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

II. Terminología

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

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Especial 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 Especial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:
 1. Docente Universitario y Dotaciones Complementarias.
 2. Deportivo.
 3. Infraestructuras.
 4. Red viaria y aparcamientos.
 5. Zonas verdes.
 6. Dominio público del arroyo Valladares.

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. *Sistemas generales.*—El planeamiento general establece, como una carga la cesión del suelo y la ejecución del desdoblamiento de la Carretera de Humera en el tramo comprendido entre la C/ Camino Viejo y la Ctra. Carabanchel-Aravaca, que constituye el margen suroeste del sector, si bien todo este tramo ya ha sido ejecutado por el ámbito APR-4.4-02, por tratarse de una infraestructura imprescindible para su desarrollo.

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 Especial de Ordenación.
 - Redacción de los Proyectos de obras ordinarias de Urbanización o Dotación de servicios comprensivos de aquellas obras complementarias de las redes interiores existentes.

- b) De gestión.
 - Compromiso de conexión de la red de saneamiento de aguas fecales a la futura nueva EDAR de Húmera, así como aportación de la cuota de vertido y depuración que corresponda.
- c) De cesión.
 - Suelo propiedad de la Universidad Complutense de Madrid localizado en el sistema general viario adscrito al Ámbito. Asimismo suelo colindante con la M-508 en la fachada Este del Campus, necesario para ligera rectificación del trazado de esta carretera y plataforma para carril-bici en lo largo de la Carretera de Húmera en su margen Norte a que da fachada el Campus Universitario.
- d) De ejecución.
 - Obras de mantenimiento y ampliación o refuerzo necesarios para la correcta utilización del viario y los servicios urbanos existentes y previstos en el Campus, especialmente el cese y desmantelamiento de la EDAR del campus las y obras necesarias para la conducción de los vertidos a la red general del municipio. Todo ello según lo establecido en la Organización y Gestión de la Ejecución del Plan Especial, en el apartado 3. Obras a Realizar y Plazos de Ejecución.

IV. Desarrollo del Plan Especial de Ordenación

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

- a) La aplicación del Plan Especial 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 corresponderá a la Universidad Complutense de Madrid, Entidad Pública titular de la totalidad del suelo generador de aprovechamiento del Ámbito.

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

- a) Estudios de Detalle. En caso de necesidad justificada, las Áreas de Movimiento de la Edificación, señaladas en el Plano de Zonificación, podrán ser objeto de alteración mediante la redacción de un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente. Dicho Estudio de Detalle atenderá, no solo a la fijación exacta de alineaciones, sino también a la ordenación de volúmenes y rasantes definitivas de la manzana a edificar.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Especial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de urbanización del Sistema General viario adscrito.
 - Proyectos de obras ordinarias de Urbanización o Dotación de Servicios a efectos de edificación de las manzanas vacantes.
 - Estudios de Detalle.
 - Proyectos de Parcelación.
 - Proyectos de Edificación.
 - Proyectos de Demolición, en su caso.

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 complementarias, que pudieran requerirse en relación con las redes de servicios interiores del Campus, serán abordadas conjuntamente con los proyectos de ampliación o nueva planta que posibilita el presente Plan Especial.

Dado que la autorización de vertido caduca el 31/12/2016 (según Oficio 165.266/02, de 24/11/2015, de la CHT; ver Anexo IV), previamente a esa fecha deberán realizarse las obras de desmantelamiento de la EDAR del Campus, y las obras del colector que dirija los efluentes a la red general del municipio para ser depurados en la EDAR de Húmera.

- b) Deberes de cesión. Comprenden los terrenos urbanizados señalados como Sistemas Generales viarios adscritos al Ámbito, así como la plataforma reservada para “carril bici” a lo largo de la Carretera de Húmera y del suelo necesario para la ligera rectificación del trazado de la M-508.
- c) Conservación de la urbanización. Corresponde a la Universidad Complutense de Madrid, con excepción de los sistemas generales viarios adscritos. Cabe destacar que la Carretera de Húmera ya ha sido ejecutada y cedida al Ayuntamiento y por tanto ha pasado a ser competencia del mismo.
- d) Previsiones sobre la edificación. Los proyectos de nueva planta incluirán los proyectos de obras complementarias de urbanización y dotación de servicios para que, a la terminación de las edificaciones, los terrenos hayan adquirido la condición de “solar”.
- e) Otros compromisos. Aportación, en la cuantía que el Ayuntamiento señale, de las cuotas correspondientes del Sistema integral municipal de saneamiento y depuración y compromiso de conexión de la red de saneamiento de aguas fecales a la futura EDAR de Húmera.
- f) Otras condiciones.
- g) 1. La ejecución de las nuevas edificaciones contempladas en el plan estará condicionada a la resolución previa o simultánea de los actuales problemas de saturación que actualmente afectan a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Húmera, para lo que el Ayuntamiento fijará la cuota de participación y condiciones que correspondan al ámbito, una vez se conozca el importe definitivo de las obras a realizar.
- g) 2. Mientras se mantenga en funcionamiento la actual EDAR del Campus, antes de la puesta en uso de los nuevos edificios proyectados en el Plan Especial, deberán obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de una ampliación del caudal anual de vertido al Arroyo Valladares, en un valor superior al de los caudales que se generen. Asimismo, estas nuevas edificaciones deberán incluir en sus instalaciones los siguientes sistemas reductores del consumo de agua:
- Lavabos: aplicación de limitadores de caudal con máximo de 5 y 7 litros/min. Los caudales máximos tradicionales son de 10-20 l/min.
 - Duchas: utilización de duchas de bajo consumo con caudal máximo de 10 litros/min. El caudal estándar es de 20 litros/min.
 - Inodoros: utilización de cisternas con interruptor de descarga o carga reducida.
- g) 3. Para compensación del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Especial (desdoblamiento de la calzada, eje 7, de Húmera), y de cara al mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, los Promotores ya han suministrado los pies arbóreos que se indican, en concepto de la cuantía de las medidas compensatorias, calculada en 6.374,92 euros por los servicios técnicos del Área de Medio Ambiente:
- 8 uds. de *Liquidambar styraciflua* (P = 25 – 30 cm) en cepellón.
 - 10 uds. *Pyrus calleryana* “chantellier” (P = 25 – 30 cm) en contenedor.
 - 10 uds. de *Malus profusion* (P = 18 – 20 cm) a raíz desnuda
- Conforme al informe del Área de Medio Ambiente (18/12/2007), se deberán conservar los dos pies arbóreos definidos en el informe, que obra en el expediente, cuya descripción es la siguiente:
- *Pinus Pinea* n.º PPI-36.
 - *Taxodium ditichum* n.º TAX-37.

En cuanto al “Proyecto del Nuevo Colector del Campus”, actualmente en tramitación (exp.: 2015/004571), y único proyecto de obras definido y en desarrollo sobre el APR 4.4-01, el presente Plan Especial recoge y reproduce el estudio de arbolado correspondiente al mismo (ampliándolo en torno a las líneas de media tensión existentes).

Puesto que el instrumento que desarrolla y detalla las obras de urbanización del presente Plan Especial, conforme a lo dispuesto en la ley 9/2001, es el Proyecto de Urbanización, será de obligación en la redacción del mismo contemplar, en su caso, las afecciones a la vegetación arbórea preexistente, conforme a las soluciones concretas de obras que se detallen en dicho Proyecto de Urbaniza-

ción (tales como el soterramiento de líneas de media tensión, la ejecución de acometidas o la ampliación de servicios según demandas de las compañías e informes de viabilidad).

- g) 4. Se observarán las prescripciones incluidas en el capítulo 11 del Estudio Acústico, para su cumplimiento en las licencias que se sucedan a posteriori, en concreto:
- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica,
 - Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas. Esta medida será de especial importancia en aquellos usos en los que se haya propuesto una sensibilidad acústica superior a la que le corresponde en orden a mantener la compatibilidad acústica de usos.
- g) 5. Se observarán todas las determinaciones establecidas en el Informe de la CHT adjunto como Anexo VI al presente documento:
1. Afección a cauces públicos:
 - Protección del estado natural de los cauces.
 - Obras e instalaciones en dominio público hidráulico.
 - Actuaciones en las márgenes de los cauces.
 - Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces.
 - Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable.
 - Nuevas urbanizaciones.
 2. Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento
 - Carácter separativo de las redes de saneamiento
 - Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico.
 - Afección a los cauces receptores
 - Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana
 - Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración
 3. Afección Reservas Hidrológicas.
 4. En cuanto a la existencia de recurso hídrico.

V. Normas de urbanización

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

Art. 17. *Obras e infraestructuras a cargo de la Universidad Complutense de Madrid.*—Las obras de urbanización y servicios complementarios que pudieran requerirse en relación a las redes interiores ya existentes en el Ámbito, así como las referidas al Sistema General viario adscrito al mismo, serán a cargo de la Universidad Complutense de Madrid y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, 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 parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Depuración. Mantenimiento del funcionamiento adecuado de la Depuradora existente.
- Suministro de agua. Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica. Distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.

Art. 18. *Condiciones a que deben atenderse el proyecto y las obras de urbanización.*

- a) En lo relativo a las obras de urbanización complementaria, que pudieran requerirse en relación con las redes interiores ya existentes, se estará a lo que dispongan las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, así como a las determinaciones que se establezcan en los informes de viabilidad de las compañías concesionarias de Servicios Públicos.
- b) 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 Especial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.
- c) 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 municipales. En concreto deberán ejecutarse, en su momento, las obras de conexión de la red de fecales a la futura EDAR de Húmera cuando la misma se construya.
- d) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal.

VI. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19. En todo aquello que, de forma específica, no quede regulado en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación la Normativa que sobre, estos conceptos, contenga el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

VII. Ordenanzas particulares de cada zona

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 Especial señala 6 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Docente universitario y dotaciones complementarias.
2. Deportivo.
3. Infraestructuras.
4. Red viaria y aparcamientos.
5. Zonas verdes.
6. Dominio Público del Arroyo Valladares.

Art. 20.

Zona 1. Uso Docente-Universitario y Dotaciones Complementarias

20.1. *Ámbito.*—Manzanas señaladas con este uso en el plano de zonificación (P-01B).

20.2. *Tipología.*—Edificaciones aisladas, rodeadas de espacios libres con tratamientos ajardinados, accesos peatonales o rodados y aparcamientos.

20.3. *Grados.*

- Grado 1. Corresponde a las manzanas que contienen las edificaciones ya existentes en el Campus Universitario y que se encuentran en estado adecuado para ser utilizadas para el uso docente principal y los complementarios al mismo (manzanas n.º 2, 4, 6 y 8 (y parcialmente la n.º 9) del plano P-01).

Su régimen es el de mantenimiento de sus condiciones actuales de uso y volumen, admitiéndose obras de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, acondicionamiento y reestructuración parcial o total y las obras exteriores definidas en el artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Se permiten las obras de demolición parcial o total (artículo 6.3.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.), debiendo ajustarse la edificación sustitutoria a las condiciones de nueva planta que se indican para el Grado 2.º).

- Grado 2. Corresponde a aquellas manzanas libres de edificación, o que puedan haber sido liberadas de la misma total o parcialmente por demolición de construcciones pre-existentes (manzanas n.º 1, 3, 5, 7 y 12 del plano P-01 y parcialmente la n.º 9).

20.4. Condiciones de la edificación para el Grado 2).

- 1) Definición. Las condiciones de este grado de ordenanza se basan en las determinaciones del “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado por el Ayuntamiento.

Tipología de edificación.—En general, se tenderá a la utilización de tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente grado de Ordenanza. No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrá aceptar cualquier otra de las tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

- 2) Parcela mínima. A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, la superficie de parcela mínima será igual o superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- 3) Condiciones de ocupación. La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 %, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a “Retranqueos y posición de las edificaciones”.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela con destino a porche abiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse tres metros (3,00 m) en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de tres metros (3,00 m) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a tres metros (3,00 m) de los linderos laterales y de fondo, y a tres metros (3,00 m) de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las 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.

- 4) Edificabilidad máxima. La superficie máxima edificable (señalada en el plano P.01) será la siguiente:

MANZANA	m ² CONSTRUIDOS	m ² A EDIFICAR	m ² C TOTALES
1	--	26.000	26.000,00
2	9.950,10	--	9.950,10
3	--	9.000	9.000,00
4	17.071,35	--	17.071,35
5	--	9.000	9.000,00
6	4.175,30	--	4.175,30
7	--	14.723,14	14.723,14
8	20.864,70	--	20.864,70
9	1.700,25	1.000	2.700,25
12	--	20.223	20.223,00
Total	53.761,70	79.946,14	133.707,84

En el otorgamiento de licencias se podrá trasvasar edificabilidad de un área de movimiento a otra, cumpliendo los parámetros urbanísticos de las ordenanzas de aplicación. 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.

Tampoco computarán los porches abiertos.

- 5) Altura de la edificación. Las edificaciones no podrán superar una altura máxima a cornisa de cuatro plantas (B+3) y dieciséis metros (16,00 m) de altura.
- 6) Retranqueos y posición de las edificaciones. El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores respetará el Área de Movimiento señalado en el plano P.01 y será como mínimo de tres metros (3,00 m).

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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.

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

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

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

- 8) Condiciones de aparcamiento. Se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m²c) en el interior de la parcela.

En cualquier caso, el uso de “garaje-aparcamiento” se considera como compatible con cualquier tipo del uso dotacional universitario.

- 9) Protección Paleontológica. Sobre la manzana M7 se delimita la figura de Sitio Paleontológico, que engloba los yacimientos existentes y protege la zona grafiada en los planos al máximo nivel, no permitiéndose ningún tipo de actuación que no sea de carácter puramente investigador o museístico.

Las restantes manzanas, así como el Campus, serán considerados Zona Paleontológica, por lo que todas las actuaciones propuestas deberán incluir como mínimo una prospección de superficie previa al desarrollo del proyecto, y el posterior seguimiento paleontológico de los movimientos de tierra que se generen, con toma de muestras evaluativas.

En caso de aparición de evidencias fósiles, en función de su entidad podrían ser requeridas excavaciones de urgencia para la recuperación de los fósiles localizados en las áreas afectadas por las intervenciones.

20.5. Usos permitidos
Uso principal:

- Docente universitario y posible uso complementario de residencia de estudiantes y viviendas de Protección Pública para el personal de la Universidad Complutense (manzanas 12 y 7, con 10.000 m²c).

Usos tolerados y compatibles (*).

- Terciario.
 - Clase B) Comercio en categoría 1.
 - Clase C) Oficinas en categoría 1.
 - Clase E) Restauración.
- Equipamiento.
 - Clase A) Dotacional-Categorías 1, 2, 3, 4 y 5.

La elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios será decisión de la Universidad Complutense de Madrid, apreciando la conveniencia de cualquiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.

Art. 21.
Zona 2. Uso Deportivo

21.1. **Ámbito.**—Manzanas 10 y 11 definidas en el plano P-01 de zonificación.

21.2. **Grados.**

- Grado 1.º Deportivo cubierto.
- Grado 2.º Deportivo descubierto.

21.3. **Grado 1.º**

- Tipología. Pabellón polideportivo existente, constituyendo un volumen único aislado con fachada a calle interior del Campus.
- Régimen de uso y edificación. Mantenimiento de sus condiciones actuales de uso y volumen, admitiéndose obras de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, acondicionamiento y reestructuración parcial o total y las obras exteriores definidas en el artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

21.4. **Grado 2.º**

- Tipología. Corresponde a instalaciones descubiertas para el uso deportivo, acompañadas del pequeño pabellón existente de vestuarios y servicios, a ampliar.
- Régimen de uso y edificación. Mantenimiento y ampliación de sus condiciones actuales de usos deportivos descubiertos al aire libre, admitiéndose en el pabellón de vestuarios las obras de restauración, conservación y mantenimiento, consolidación y reparación, acondicionamiento y reestructuración parcial o total y las obras exteriores definidas en el artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como su ampliación con una superficie a construir de 200 m².

21.5. **Usos permitidos:**

Uso principal:

- Dotacional deportivo.

Usos tolerados o compatibles (*):

- Equipamiento:
 - Clase A) Dotacional-Categorías 1, 2, 3, 4 y 5.

(*) El ámbito considerado a efectos del cumplimiento del artículo 7.1.1.2) de las Normas Urbanísticas de PGOU será el APR 4.4-01 en su totalidad.

Art. 22.

Zona 3. Infraestructuras

- 22.1. **Ámbito.**—Infraestructuras-Centros de transformación.
 22.2. **Condiciones de parcelación.**—La parcela adscrita se considera indivisible.
 22.3. **Centros de transformación.**—En general estarán ubicados en el interior de los edificios.

En caso de ser exteriores, los nuevos CT se establecerán bajo rasante, en situación subterránea.

Su edificabilidad no es computable urbanísticamente.

Art. 23.

Zona 4. Red viaria

23.1. **Ámbito.**—Corresponde a los espacios destinados al tránsito rodado y aparcamiento en superficie interiores al Campus, así como al tramo de la Carretera de Húmera, Pozuelo-Humera duplicada, para lograr la continuidad de la vía parque prevista en el APR 44-02. Asimismo queda incluida la plataforma para “carril bici” a lo largo de la Carretera de Húmera y la rectificación del trazado de la M-508 en la fachada Este del Campus.

- 23.2. **Usos permitidos.**—Red viaria y aparcamiento.
 23.3. **Condiciones específicas.**

- Viario interior del Campus (a completar y remodelar, en su caso): Se permite únicamente la instalación de mobiliario urbano, señales de servicio, cabinas telefónicas y elementos similares que no obstaculicen ni la circulación, ni el aparcamiento de vehículos.
- Acceso actual del Sector a la carretera M-508: De acuerdo con informe favorable condicionado emitido por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, se modifica el acceso actual a la carretera M-508, permitiéndose únicamente los giros a derechas (alargando el separador y remodelando la isleta actual), como se indica en los planos P-01A, P-01B y P-02.
- Zonas de protección de las carreteras M-503 y M-508: Se deberá respetar la zona de protección de las carreteras M-503 y M-508, que es de 25 metros y 15 metros respectivamente medidos desde el borde de la explanación.
- Contaminación acústica. Respecto de la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación:
 - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
 - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Así mismo, se observarán las prescripciones incluidas en el capítulo 11 del Estudio Acústico, y, en concreto, la siguiente; en los viarios interiores se incorporará una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, más allá de una simple limitación de velocidad.

- Arbolado: En relación a las plantaciones de especies arbóreas, serán de aplicación los condicionantes de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Art. 24.

Zona 5. Espacios libres y zonas verdes

24.1. **Ámbito.**—El señalado en el plano P-01 de zonificación y cuya superficie representa aproximadamente el 25% del Ámbito total delimitado.

24.2. **Usos permitidos.**

- Parques y jardines.
 - Uso compatible: Tanque de laminación y conducciones de agua.

24.3. Otras condiciones.

- Conservación de los elementos arbóreos existentes.
- Reforestación de zonas perimetrales a las carreteras circundantes.
- Creación de sendas peatonales y de tránsito circunstancial de vehículos a baja velocidad (20 km/h).
- Alumbrado público adecuado.
- Instalación de pantallas acústicas o tratamientos vegetales de protección contra el ruido, requeridos por los usos asignados.

24.4. Riego.—Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Asimismo, se indica que las zonas verdes de uso público, la redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse a Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua potable.

Art. 25.

Zona 6. Dominio público del Arroyo Valladares

25.1. Definición.—Se corresponde con la zona definida como Dominio Público Hidráulico (DPH) público del Arroyo Valladares, según el estudio hidrológico-hidráulico complementario realizado y el informe de la CHT adjunto como ANEXO VI INFORME CHT al presente documento.

25.2. Condiciones específicas.—En esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT) en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (RD 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

- Los terrenos que lindan con el cauce están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- Toda actuación que se realice en zona la de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre el cauce y acondicionamiento y encauzamiento del mismo, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo.

Durante la ejecución y desarrollo de los proyectos de obras de urbanización del Ámbito, no se obstruirá el cauce debido a dichas obras».

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 21 de mayo de 2018.—El Secretario General del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/19.508/18)

