

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

36

#### 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 19 de julio de 2017 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del APR 2.3-01 "Universidad Francisco de Vitoria", a iniciativa de la J.G.L. de 13/06/2018. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

«1.º Estimar la alegación formulada por D.ª M. C. A. y estimar parcialmente y desestimar en el resto la alegación formulada por D. I. A. V., en representación de la asociación "Atam para el Apoyo Familiar" en los términos y por los motivos expuestos en el informe del TAG Jefe del Departamento Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 4 de junio de 2018.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución en suelo urbano denominada APR 2.3-01 "Universidad Francisco de Vitoria" del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, promovido por la Fundación Universidad Francisco de Vitoria, concretado en el documento presentado, con número de registro de entrada 9830/2018 y fecha 20 de marzo de 2018 de este Ayuntamiento (documentación que sustituye a la obrante en el documento de Plan Parcial aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 23 de noviembre de 2016), de conformidad con lo establecido en el artículo 62 en relación con los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con las siguientes condiciones que se derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente:

- 1.ª Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.
- 2.ª 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. Entre ellas, deberán ejecutarse las obras de los pasos bajo la M-40 (el de tráfico rodado y peatonal, vía pecuaria y arroyo y el de metro ligero) de forma conjunta con los sectores UZ 2.4-01 y UZ 2.3-02, así como la rotonda completa sobre la antigua Carretera de Majadahonda, de forma conjunta con el sector UZ 2.3-01. Los porcentajes de participación de cada ámbito y sector afectado por la ejecución de infraestructuras compartidas, quedarán definitivamente definidos con la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos y sectores afectados conforme al criterio de reparto en función del aprovechamiento homogeneizado una vez queden determinadas las coordenadas GML de cada uno y, por lo tanto, se determine de forma precisa la superficie generadora de aprovechamiento y el coste de cada infraestructura que quedará establecido en el proyecto de ejecución que se redacte de la misma.
- 3.ª En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras que serán supervisados por de los Ingenieros Municipales de Obras Públicas. 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.

- 4.<sup>a</sup> Los porcentajes de participación en las obras complementarias al Sector que se definen en el documento que se somete a aprobación definitiva, relativos al paso inferior bajo la M-40 y la rotonda sobre la Carretera de Majadahonda, podrán verse ligeramente ajustados en los sectores afectados por la ejecución de infraestructuras compartidas debido a la precisión propia de la definición de las coordenadas GML de cada uno de ellos.
- 5.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización se definirán con total precisión las medidas correctoras en relación con la protección acústica derivada de la proximidad de la M-40 que, en cualquier caso, deberán ser debidamente aceptadas y aprobadas por la Demarcación de Carreteras del Estado.
- 6.<sup>a</sup> Sin perjuicio de las soluciones provisionales que se puedan adoptar en principio, la recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido final de las mismas al colector interceptor previsto en el Plan General, en los términos establecidos en el “Convenio urbanístico regulador del procedimiento de planeamiento y ejecución de las obras de mejora de las condiciones de drenaje y saneamiento de las cabeceras de los arroyos Pozuelo y Antequina, mediante la construcción de un colector-interceptor de aguas pluviales al Oeste y Sur de las zonas consolidadas”, ratificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 2007, y que ha sido suscrito el 12 de noviembre del mismo año, entre otros, por Don José Antonio Verdejo Delgado en representación de la Fundación para la Investigación y el Desarrollo de Estudios (FIDES), así como en el “Plan Especial relativo a las condiciones de desarrollo y ejecución del colector-interceptor de pluviales, señalado en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón como red pública de infraestructura de saneamiento” y sus modificaciones posteriores. A dichos efectos, los promotores, además de participar en la ejecución de las obras de dicho colector en los términos establecidos en dichos documentos, deberán acometer en su momento las obras de conexión que, en su caso, resulten necesarias.
- 7.<sup>a</sup> La modificación de la Servidumbre constituida para el mantenimiento del colector de saneamiento existente en el interior de la finca privada, se incluirá como carga de la finca resultante en el Proyecto de Reparcelación, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 8.<sup>a</sup> Se deberá tramitar, tras la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, una operación jurídica complementaria con el fin de adaptar la descripción, superficie y geometría de las fincas resultantes a la zonificación aprobada definitivamente, así como las cargas con las que se gravan las fincas resultantes a las reflejadas en el presente Plan Parcial y en la adaptación del Plan Especial del Colector Interceptor actualmente en tramitación.
- 9.<sup>a</sup> Siguiendo los criterios y directrices fijadas por el Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de las plantaciones, elementos y masas arbóreas y zonas verdes incluidas en el ámbito será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras.
- 10.<sup>a</sup> Los promotores del Plan Parcial, y propietarios de los terrenos, deberán levantar las plantaciones realizadas sin autorización y disconformes con el Plan, situadas entre las instalaciones de la Universidad y la M-40.
- 11.<sup>a</sup> Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe del Ingeniero Jefe de Sección de Instalaciones y Urbanización y de la Ingeniero Técnico de Obras de fecha 29.08.2016 relativo a los siguientes aspectos:
  - Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se modificarán las secciones tipo incluidas, de forma que la anchura mínima libre del itinerario accesible sea de 1.80 m y la mediana de calzada tenga una anchura mínima de 1.50 m, de acuerdo con las condiciones establecidas en la orden VIV 561/2010. El resto de 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.



- El desarrollo del Plan Parcial supone el soterramiento de líneas eléctricas aéreas que atraviesan el sector tal y como establece el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- 12.<sup>a</sup> Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe de la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25.10.2016 que se adjuntará a la notificación del acuerdo que en su caso se adopte.
- 13.<sup>a</sup> Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por la D.G. de Patrimonio Cultural (Oficina de Cultura y Turismo) en su informe de fecha 23.12.16 relativo a:
  - Si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Al igual que sería de aplicación el artículo 16.1 de la misma ley en el caso de que se identificaran bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, debiendo comunicar el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.
- 14.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones formuladas en los informes emitidos por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de fechas 26.01.17, 22.06.17 y 25.09.17, a quien durante la tramitación de aquel se le volverá a dar el debido traslado y trámite de audiencia:
  1. La ejecución de cualquier actuación que afecte al viario público estatal, requiere autorización de la Dirección General de Carreteras, en especial para la ejecución del paso inferior propuesto (100 m aproximadamente al norte del enlace entre la M-40 y la M-515)” y la instalación de una barrera acústica en las zonas de protección de la autovía M-40, presentando la oportuna solicitud junto con el resto de la documentación exigida por el artículo 93.1 del Reglamento General de Carreteras. Así mismo, el beneficiario de la autorización que en su caso se otorgase, quedará obligado al abono de un canon por la ocupación del dominio público, de acuerdo a lo recogido en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
  2. La barrera acústica se proyectará con arreglo a los puntos siguientes establecidos en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de fecha 22.09.17:
    - a) La instalación de una barrera acústica en las zonas de protección de la autovía M-40 requiere de autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando la oportuna solicitud junto con el resto de la documentación exigida por el artículo 93.1 del Reglamento General de Carreteras.
      - I. Entre la documentación a aportar deberá figurar un proyecto de construcción, suscrito por técnico competente, que contemple los siguientes aspectos:
        - Antecedentes legales, certificación de la clasificación del suelo, así como limitaciones de usos y zonas de protección existentes en la zona.
        - Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigentes en materia de carreteras y demás disposiciones sectoriales.
        - Estudio Acústico que justificará la necesidad de ocupación del Dominio Público y que a su vez contendrá un estudio de las medidas correctoras a adoptar para alcanzar los objetivos de calidad acústicas.
        - Cálculos de la cimentación de la barrera acústica. Comprobación frente al vuelco.
        - Planos con suficiente grado de detalle.

- II. La barrera acústica deberá proyectarse teniendo en cuenta los siguientes puntos:
- Se deberá cumplir con la normativa técnica de aplicación y asegurar que no se perjudica ni a la seguridad viaria ni a la adecuada explotación de la vía.
  - Su posición transversal respecto a la calzada de la autovía M-40 deberá cumplir con las especificaciones de la Norma 3.1-IC de Trazado en lo referente a la visibilidad en planta en curvas circulares.
  - Su posición transversal respecto a los sistemas de contención de vehículos existentes en la autovía M-40 deberá cumplir con las especificaciones de la Orden Circular 35/2014 sobre criterios de aplicación de sistemas de contención de vehículos en lo que se refiere a la anchura de trabajo de la barrera de seguridad.
  - Inclusión de nuevos tramos de sistemas de contención de vehículos para proteger a los vehículos del impacto contra la barrera acústica que se pretende instalar, teniendo en cuenta las longitudes de anticipación de comienzo y de prolongación de la terminación de estos nuevos tramos, así como la continuidad y transición de los mismos con las barreras de seguridad existentes.
  - La no afección al sistema de drenaje, tanto longitudinal como transversal, de la autovía M-40.
  - La reposición de los servicios afectados.
  - Las soluciones al tráfico a adoptar durante las obras.
- b) La autorización que en su caso se otorgase para la instalación de una barrera acústica en la autovía M-40 en el término municipal de Pozuelo de Alarcón en ningún caso eximirá al beneficiario de la adopción de las demás medidas que resultarán necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de contaminación acústica.
- c) El beneficiario de la autorización que en su caso se otorgase, quedará obligado al abono de un canon por la ocupación del dominio público, de acuerdo a lo recogido en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
3. En todo caso, aparte de la barrera acústica a ejecutar, para reducir las emisiones de ruido de las carreteras M-40 y M-515, el promotor de la actuación urbanística debe garantizar los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos residenciales, educativos y culturales, exigidos en el 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 ("Boletín Oficial del Estado" 23/10/2007) (Tabla B Objetivos de calidad acústica, del Anexo II).
4. El promotor de la actuación urbanística deberá garantizar los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables, tanto al espacio exterior como al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a usos residenciales, educativos y culturales, exigidos en el 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 ("Boletín Oficial del Estado" 23/10/2007) (Tabla B Objetivos de calidad acústica, del Anexo II).
- 15.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones formuladas por el Área de Vías Pecuarías de la Comunidad de Madrid en sus informes de fechas 17.02.17 y 23.10.17, a quien durante la tramitación de aquél se le volverá a dar el debido traslado y trámite de audiencia:
1. El proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria deberá recogerse en una separata.
  2. Los cruces de viales con la vía pecuaria deberán llevar un tratamiento diferencial considerándose el color ocre.



3. Deben especificarse las especies a plantar informándose por parte de este Área de dos: *Pinus pinea* y *Celtis australis*.
4. Se requiere compromiso de mantenimiento de las plantaciones por al menos 3 años por parte de la entidad promotora.
5. Se deberán respetar las consideraciones incluidas en el informe de fecha 10 de marzo de 2009:
  - a) Todos los planes y proyectos derivados del Plan Parcial deberán ser informados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de Vías Pecuarias.
  - b) Se marcará todo el trazado de la Colada con señales oficiales, con una distancia máxima de 25 metros. Las coordenadas UTM de las mismas, se reflejarán en un topográfico que se incluirá en el Proyecto de Urbanización.
  - c) Toda la extensión de la Colada deberá estar libre de impedimentos para los usos de la misma.
  - d) Se realizará un camino de zahorra compactado y nivelado con sistema de drenaje de 2 metros de anchura. El resto de la vía quedará de tierra natural compactada.
  - e) Deberá añadirse la obligación de contemplar medidas de seguridad en el paso a diseñar, particularmente barreras separadoras con el metro ligero y la calzada.
6. Los cruces de la Colada con las calles serán de adoquín y con paso de cebra.
- 16.<sup>a</sup> En el desarrollo del Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las consideraciones formuladas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 31.07.2017, a quien durante la tramitación de aquel se le volverá a dar el debido traslado y trámite de audiencia:  
 En relación al tratamiento de las aguas pluviales, se informa que el proyecto de urbanización del sector incluirá las soluciones técnicas requeridas en el informe, a los efectos de laminar las avenidas en los porcentajes indicados en el informe. Estas soluciones técnicas, serán validadas por la CHT durante el trámite de concesión de autorización de obras en DPH y Zona de Policía.  
 Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se deberán solicitar las oportunas autorizaciones previas a la ejecución de las obras, salvo las obras en zona de policía cuando el plan hubiera sido informado por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido en el mismo las oportunas previsiones formuladas al efecto.
- 17.<sup>a</sup> De cara al inicio de obras y recepción de la red se deberán tener en consideración los siguientes aspectos establecidos por el Canal de Isabel II, contenidos en el informe de fecha 13.11.17 emitido por la Dirección General de Medio Ambiente: El inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión.  
 La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada tanto a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y depuración del ámbito APR 2.3-01 "Universidad Francisco de Vitoria".
- 18.<sup>a</sup> En virtud del informe emitido por el Ingeniero en Topografía Municipal en relación con las coordenadas GML aportadas, de fecha 17.04.18 y dadas las diferencias detectadas con los linderos de las fincas adyacentes entre la geometría del fichero aportado y de las fincas catastrales, se deberá realizar una representación gráfica alternativa de las parcelas colindantes afectadas por el ámbito en desarrollo que tendrá que ser validada por el Registro de la Propiedad.
- 3.<sup>o</sup> Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística el presente acuerdo así como la normativa urbanística del Plan Parcial».

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el

día 12 de septiembre de 2018 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente:

#### «IV. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### Capítulo 1

##### *Objetivos, normas y contenidos*

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*—El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano no consolidado constituido por el APR 2.3-01 denominado Universidad Francisco de Vitoria del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV-Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el 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 del suelo urbano no consolidado 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.*—El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

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

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

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

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

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



- Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- 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:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento. Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución Normas y Ordenanzas Urbanísticas.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—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.

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 tiene entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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.

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

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.

Art. 10. *Calificación del suelo.*—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.

El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las zonas de ordenación pormenorizada que se definen en los documentos que componen este Plan Parcial, textos y planos.

Esta calificación descrita 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 5. Normas generales de la edificación y de los usos.

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

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

todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

- Espacios Libres-Zonas Verdes públicas.
- Infra. Comunicaciones-Viario Sist. Local-Viario Sistema General.

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—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 que finalmente se acuerden con el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (posibles Convenios Urbanísticos, Proyecto de Reparcelación, etc.)

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

- Espacios Libres-Zonas Verdes.
- Infra. Comunicaciones-Viario Sist. Local-Viario Sistema General.

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

De ejecución:

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

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 3

#### *Desarrollo del Plan Parcial*

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

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

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

- Proyecto de Equidistribución (Reparcelación) (en su caso).
- Proyectos de Urbanización.
- Estudios de Detalle (en su caso).
- Panes Especiales (en su caso).
- Proyecto de Parcelación (en su caso).
- Proyectos de Edificación.



Art. 15. *Proyecto de Equidistribución (Reparcelación).*

- 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, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.
- 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. *Planes Especiales.*—Los Planes Especiales contendrán las funciones, contenido y documentación, determinados en el Artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Formulación. Será formulado por los propietarios del suelo y se tramitará a través del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 18. *Estudio de Detalle.*—Los Estudios de Detalle contendrán las funciones, límites, contenido y documentación fijados en el Artículo 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Formulación. Será formulado por los propietarios del suelo y se tramitará ante el Ayuntamiento.

Art. 19. *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 Reparcelación.

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 zona 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. 20. *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 zona cuya edificación se pretende.

Art. 21. *Condiciones de actuación y ejecución.*—La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

- Ámbito de actuación: La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.
- Determinación del sistema de actuación: La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará de forma convenida entre propietarios y Ayuntamiento.

Art. 22. *Conservación de la urbanización.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general de referencia. La conservación de la urbanización, una vez producida la recepción administrativa de los mismos, será por cuenta del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 23. *Derecho a edificar.*—Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar. 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 cuanta que determine el Ayuntamiento en su momento.

#### Capítulo 4

##### Normas de urbanización

Art. 24. *Normativa de aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 25. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- 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.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y distribución de esta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- En su caso, las obras de infraestructura y servicios, exteriores a la unidad de actuación, que sean precisas.
- 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.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización. Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Art. 26. *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.

Art. 26 bis. *Condiciones sobre la normativa de aplicación en la autovía M-40.*—De conformidad con el art. 33.2 de la Ley de Carreteras, la distancia de la línea límite de edificación es de 50 m desde la arista de la calzada para las carreteras de circunvalación, así como para nudos viarios, enlaces y ramales; debiéndose representar en planos y tenerse en consideración a efectos de la prohibición de edificación dentro de la citada línea.

Se tendrá en cuenta el nuevo régimen de autorizaciones, para tramos urbanos, previsto en la normativa de Carreteras, de manera que "corresponde en los tramos urbanos de carreteras al Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento correspondiente, el



otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre de las mismas”.

Se deberá atender a lo dispuesto en el art. 28.5 de la citada Ley, que establece “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de esta ley”.

La ejecución de cualquier actuación que afecte al viario público estatal, requiere autorización de la Dirección General de Carreteras. En especial, el paso inferior previsto bajo la M-40, requerirá la autorización correspondiente por la Dirección General de Carreteras, con carácter previo a su ejecución.

Los medios de protección acústica, que resulten necesarios para dar cumplimiento a los objetos acústicos establecidos en la normativa de ruido, serán ejecutados a cargo de los promotores previa autorización del Ministerio de Fomento, si afectarán a zonas de protección del viario estatal, y no podrán ocupar terrenos de dominio público ni afectos al mismo.

Según el art. 20 de la Ley 37/2003, de ruido, no podrán concederse licencia de construcción de edificaciones destinadas a vivienda, usos hospitalarios, educativos o culturales, si los índices de inmisión incumplen los objetivos de calidad acústica que resulten de aplicación.

## Capítulo 5

### *Normas generales de la edificación y de los usos*

Art. 27. *Normas Generales.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de Edificación y de los Usos, las “Normas Generales de la Edificación y de los Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón (Normas Urbanísticas-Zona 6-Equipamiento), incluyendo la Ordenanza de Equipamientos, aprobada el 20 de noviembre de 2002 por el Ayuntamiento de Pozuelo, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

## ORDENANZAS

Art. 28. *(DPU). Equipamientos Dotacional Privado Universitario.*

- **Ámbito de aplicación:** La presente Ordenanza será de aplicación dentro del APR. 2.3-01 para la zona que se refleja en el plano de ordenación como Zona 1.
- **Tipología de edificación:** 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 Parcial.

No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional, representatividad 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.

- **Parcela mínima:** La superficie de parcela será igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).

Para el caso de equipamientos educativos, la parcela mínima para nuevos centros se fijará de acuerdo con la ley de educación en vigor.

- **Condiciones de ocupación:** La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cuarenta por ciento (45%) de la superficie de la parcela en la zona 1.

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 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 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.

- Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la zona 1, siendo la superficie máxima edificable de 73.709,44 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.

- Altura de la edificación: Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (bajo + 2 alturas) y doce metros (12,00 m.) de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

Bajo la cubierta de la edificación, 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, espacio comprendido entre parámetros 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 permitida.

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

- 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.), 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 tres 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:

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

De los bloques a linderos con otras parcelas.

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

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

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



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

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

- Condiciones de aparcamiento: Se dispondrá, como mínimo, de dos (2) plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificadas (100,00 m<sup>2</sup>) en el interior de la parcela.

Podrá estar situada en superficie o bajo-rasante.

En los centros existentes se deberá tender a la consecución de estos objetivos en la medida que los casos concretos lo permitan.

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

- Condiciones de uso:

- Uso principal:

- Dotacional Universitario Privado.
- Residencial Universitario.
- Deportivo.

- Usos compatibles:

- Dotacional.
- Cultural.
- Religioso.
- Salud y bienestar social.
- Centro de transformación que no computarán a efectos de edificabilidad y que tendrán soluciones soterradas para minimizar el impacto visual.
- Otros usos compatibles, los establecidos en Plan Especial Mejora de Ordenación Pormenorizada Parcelas Equipamiento aprobado el 20 de noviembre de 2002.
- El uso de Garaje-Aparcamiento se considera compatible con cualquier tipo de aparcamiento.

- Otras condiciones: Se cumplirán las condiciones sobre protección acústica especificados en el capítulo 6.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en el estudio acústico que forma parte integrante del plan parcial.

Art. 29. (EC). *Equipamiento privado comercial definición y localización.*—Se corresponde con la zona calificada para este uso, situada en la denominada Zona 2 del plano de ordenación.

- Tipología: Bloques abiertos.
- Alineaciones y rasantes: Quedan definidos en los planos de ordenación.
- Parcela mínima y frente mínimo: A efectos de segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener menos de 360 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro. El frente mínimo de la fachada a vía pública será de 15 m.
- Ocupación máxima de parcela:
  - Sobre rasante = 75%.
  - Bajo rasante = 75%.

La edificación bajo rasante será 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 la Ordenanza.

- Edificabilidad máxima:

- Sobre rasante = 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la superficie máxima construida de 5.139,33 m<sup>2</sup>c.

La edificabilidad bajo rasante quedará limitada por la ocupación máxima señalada y el número máximo de sótanos a construir (1).

Esta edificabilidad no será computable a efectos urbanísticos siempre que su uso sea el de garaje o instalaciones del edificio.

- Altura máxima y número de plantas:

- Altura máxima a cornisa = 9 m.
- Nº de plantas máximo sobre rasante = bajo + 1 plantas. Sin aprovechamiento bajo cubierta. Nº de plantas máximo bajo rasante: 1 planta.

Sobre la altura máxima de cornisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etc.) que no computarán como aprovechamiento urbanístico.

- Dimensiones en planta de volumen de las edificaciones: Vendrá condicionada por la ocupación máxima permitida y los retranqueos con respecto a la alineación oficial de fachada y distancias entre bloques distintos de la edificación, que se señalan a continuación.
- Retranqueos y posición de la edificación: El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres metros (3,00 m). El espacio libre resultante podrá ser cubierto por pérgolas ligeras, toldos o similares, que no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida, siendo su uso libre privado de la edificación con fachada principal a este espacio. La distancia menor entre bloques de edificación, situados en parcelas independientes, no podrá ser inferior a 6 m, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, siempre que exista acuerdo entre las propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial, o se tramite proyecto de edificación conjunto.
- Otras condiciones: Se cumplirán las condiciones sobre protección acústica especificados en el capítulo 6.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en el estudio acústico que forma parte integrante del plan parcial. Aquellos elementos relativos a anuncios, marcas comerciales y funciones similares deberán ejecutarse dando cumplimiento a lo dispuesto en la ordenanza de protección del paisaje urbano y otras normativas que sean de aplicación. Se permite la construcción de edificaciones auxiliares ligadas al uso comercial o al principal, tales como pabellón de vigilancia y control de accesos similares con una superficie máxima construida de 25 m<sup>2</sup>.
- Condiciones de aparcamiento: Se dispondrá, como mínimo, de dos (2) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, en superficie o bajo rasante. La operación de carga y descarga de mercancías se realizará en el interior de la parcela.
- Condiciones de uso:
  - Uso predominante = comercial en categorías 1 y 2. Local comercial y agrupaciones comerciales.
  - Usos compatibles = Oficinas en categoría 1, 2 y 3 (servicios administrativos, oficinas privadas, despachos profesionales).
  - Salas de reuniones Restauración.
  - Centro de transformación que no computarán a efectos de edificabilidad y que tendrán soluciones soterradas para minimizar el impacto visual.
  - Todas las categorías se refieren a las indicadas en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 30. (RV). *Zona red viaria*.—Comprende los canales de comunicación rodada y peatonal entre las diferentes áreas del ámbito con usos diferentes, así como entre el ámbito y su entorno próximo (Sector II Empleo, Huerta Grande, Universidad Francisco de Vitoria, Burlaras, etc.) completando la malla urbana de la población.

- Condiciones específicas: Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa con superficie máxima de 8 m<sup>2</sup> y altura máxima de 3 m. Asimismo paradas de autobús y similares. Cualquier instalación de las señaladas se situará de forma que no obstaculice ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto, que incluirá el arbolado indicado en los planos de ordenación.
- Cruces con vía pecuaria: Los cruces de la vía pecuaria con el viario (en los puntos indicados en el plano de ordenación) garantizarán el tránsito ganadero y los demás usos propios de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. Con objeto de garantizar las condiciones de seguridad, es necesario tratar de un modo especial las intersecciones de la vía pecuaria y las calles, mediante sistemas que alerten a los usuarios de la vía pecuaria y moderen la velocidad de los vehículos motorizados. Las dimensiones del paso a nivel serán de la anchura legal de la Colada, es decir, 10 metros. La calzada y las aceras en la zona de cruce serán de hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá. En cuanto a la señalización vertical y metáli-



ca con el texto "Vía pecuaria paso habilitado" situada en lugar visible e indicando el ancho habilitado como cruce al mismo nivel y la no prioridad del paso.

En la zona de cruce con la vía pecuaria no se permite el aparcamiento en los 10 metros de anchura de la Colada.

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

- Otras condiciones: Se cumplirán las condiciones sobre protección acústica especificados en el capítulo 6.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en el estudio acústico que forma parte integrante del plan parcial.

**Art. 31. (VP). Zona espacios libres. Vía pecuaria.**

- Definición: Se corresponde con la zona señalada en los planos de ordenación correspondientes a la Colada de San Antón con una anchura legal de 10 metros.
- Usos permitidos: Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en los artículos 30 y 31 así como los usos comunes complementarios establecidos en el artículo 32 de la misma ley.

- Condiciones específicas: Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 km/h. Se prohíben los accesos tanto peatonales como rodados a las parcelas privadas desde la Colada de San Antón.

Se prohíbe el estacionamiento en la Colada, así como el acceso de vehículos no autorizados de acuerdo con la Ley 3/1995 y la Ley 8/1998, por lo que la señalización vertical de la vía pecuaria así deberá indicarlo. Adicionalmente se instalarán elementos separadores para evitar la invasión de vehículos de motor en la vía pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Colada. La distancia máxima de colocación de los hitos será de 25 metros y estarán colocados por parejas de tal manera que desde un hito se vean el anterior y el posterior. Las señales de vías pecuarias serán realizadas conforme a los modelos oficiales existentes proporcionados por el organismo competente en materia de vías pecuarias. En el proyecto de urbanización se presentará un levantamiento topográfico en el que se recogerán las coordenadas UTM de la localización de los hitos en un plano específico.

Toda la anchura y a lo largo de toda la extensión de la vía pecuaria deberá dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritarios, así como para los usos compatibles y complementarios contemplados por la legislación vigente de vías pecuarias.

Se deberá realizar un camino de zaborra compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura. El resto de la vía pecuaria quedará como un camino de tierra natural compactada, sin asfaltar ni pavimentar, y explanada adecuadamente con pequeñas pendientes longitudinales y transversales.

El paso a diseñar contemplará las medidas de seguridad suficientes para garantizar el tránsito de usuarios de vías pecuarias (ganado, personas, vehículos no motorizados...) de forma independiente al resto de posibles usos de paso, por lo que entre otras medidas deberán diseñarse barreras verticales separadores del trazado de la vía pecuaria con el metro ligero y la calzada.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas u arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.) y mantenimiento, respetándose el arbolado existente actualmente en la vía pecuaria. No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

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

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el artículo 32 de estas ordenanzas.

Los cruces de las vías pecuarias con las calles deberán realizarse con un tratamiento diferencial, considerándose el color ocre. Deberán, preferentemente, ejecutarse en adoquín de hormigón y con pasos de cebra.

Asimismo en el artículo 30, Zona 06-Red Viaria de estas ordenanzas, se indican otras condiciones respecto a los cruces con Vías Pecuarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid ("Boletín Oficial del Estado" de 28 de agosto de 1998).

El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión de redes públicas, excepto una superficie de 108,73 m<sup>2</sup> que excede de la superficie original y que se cede como Red Supramunicipal en concepto de Ampliación de la Colada de San Antón.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM.

A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

En el paso inferior bajo la M-40, mantendrá la anchura de 10 metros.

La continuidad de la Colada de San Antón la asegurarán los ámbitos colindantes. Hacia el este la Colada podrá continuar fácilmente con los 10 metros de anchura por los sectores, Sector de Empleo I y II, mediante el paso proyectado bajo la M-40. Hacia el oeste la continuidad se produce por el espacio libre existente junto a la carretera de Pozuelo a Majadahonda, tal como se detalla en los planos del Plan Parcial. Cualquier actuación en la vía pecuaria, tanto dentro como fuera del ámbito, requerirá autorización y pronunciamiento específico por parte del organismo competente en materia de vías pecuarias.

Todos los Planes y Proyectos derivados del presente Plan Parcial deberán ser remitidos al órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de Vías Pecuarias para ser informados convenientemente. De manera particular el Proyecto de Urbanización deberá contemplar específicamente el proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria y será informado obligatoriamente por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

El proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria deberá recogerse en una separata independiente del proyecto de urbanización. Deberán especificarse las especies a plantar, considerándose el *Pinus pinea* y el *Celtis australis*. El mantenimiento de las plantaciones será de al menos 3 años con cargo al promotor.

- Otras condiciones: Se cumplirán las condiciones sobre protección acústica especificados en el capítulo 6.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en el estudio acústico que forma parte integrante del plan parcial.

Art. 32. *ELV, ZVP. Espacios libres, verde público.*—El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el Medio Ambiente.

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

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.

Las zonas verdes públicas que figuren en los Planes Parciales no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etc. salvo las de uso provisional o transitorio que autorice el Ayuntamiento. 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.

Se admite como compatible el uso de transporte público, en especial el metro ligero (MLO), cuyas condiciones se establecerán entre el Ayuntamiento y el organismo competente en la materia. Asimismo se admiten como compatibles las infraestructuras que necesariamente deban ejecutarse.

Se consideran compatibles con la presente ordenanza, los elementos de protección acústica exigibles para el cumplimiento de la legislación en la materia, que deban ejecutarse en esta zona de ordenanza.

Art. 33. *Zona DPH. Arroyo Bularas y Arroyo Los Álamos.*

- Definición: Se corresponde con las zonas determinadas como Dominio Público Hidráulico o cauce público del Arroyo de Bularas y cauce público del Arroyo Los Álamos, según los estudios hidráulicos complementarios al presente plan parcial.
- Condiciones específicas: En estas zonas delimitadas se cumplirán las directrices que dicte la Confederación Hidrográfica del Tajo 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 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

Los terrenos que lindan con los cauces 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. Para evitar cualquier tipo de afección a cauces, el alcantarillado tendrá carácter separativo de aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

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, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Toda actuación que se realice en zonas de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para la realización de las obras correspondientes, se aportará Proyecto donde se determinará la delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del sector, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan Parcial, que forma parte del expediente del mismo y cuyas condiciones principales se recogen en el siguiente capítulo.

- Otras condiciones: Se cumplirán las condiciones sobre protección acústica especificados en el capítulo 6.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas, así como en el estudio acústico que forma parte integrante del plan parcial.



## Capítulo 6

*Medidas generales de protección del medio ambiente*

## 6.1. Medidas del documento ambiental estratégico:

Se establece en el Documento Ambiental Estratégico que los efectos sobre el ámbito se prevé que sean poco significativos. En todo caso se cumplirán las medidas protectoras y correctoras contempladas en el Documento Ambiental Estratégico (que es parte integrante del Plan Parcial) y se realizará un adecuado seguimiento de las mismas, en base al programa de vigilancia ambiental de dicho documento.

## 6.2. Medidas del informe ambiental estratégico:

6.2.1. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid:

## — Respecto al riego de zonas verdes:

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua para consumo humano.

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

## — Respecto a la capacidad de depuración de las aguas residuales:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el PPRI, no será superior a 542,3 m<sup>3</sup>/día (de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II Gestión (2016) y no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas negras superior al caudal punta de aguas negras del ámbito.

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito: En la actualidad el ámbito depura sus aguas residuales en el Sistema de Saneamiento Madrid. El vertido de aguas residuales generado por el APR 2.3. 01 "Universidad Francisco de Vitoria" podrá ser tratado en dicho Sistema.

## — Respecto a la red de saneamiento:

De conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:

De acuerdo a la documentación remitida, la red de saneamiento prevista para el APR 2.3-01 "Universidad Francisco de Vitoria" es de tipo separativo.

En ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de agua negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas negras y otra segunda para pluviales.

En cualquier caso, 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.

## — Condicionantes para el inicio de las obras: El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del ámbito APR 2.3-01



“Universidad Francisco de Vitoria”, quedará condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión, en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II Gestión la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II Gestión, no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica.

Para cualquier aclaración al respecto del contenido de este apartado deberán ponerse en contacto con el Área Construcción de Redes de Abastecimiento del Canal.

- Condicionantes para la recepción de la red: La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II Gestión, quedará condicionada tanto a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y depuración del ámbito APR 2.3-01 “Universidad Francisco de Vitoria”.

6.2.2. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan:

- Respecto a la zonificación acústica: El sector ha sido considerado como uso educativo, incluyéndose en área acústico tipo e) (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica).

Como condiciones en materia de contaminación acústica, se considerará, especialmente:

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.
- En las fachadas más expuestas no se deberán proyectar dormitorios, y las carpinterías exteriores deberán diseñarse de manera que se asegure el aislamiento acústico y no se rebasen los valores de inmisión de ruido al ambiente interior recogidos en la tabla B “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales” del Real Decreto 1367/2007.
- Se aplicará el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación.
- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
- Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- Si de las especiales circunstancias derivadas de la calificación vigente y los usos que actualmente se desarrollan se concluye la necesidad de medidas alternativas a las establecidas en el estudio acústico, en la ordenación y en los proyectos de urbanización y edificación se perseguirá el mayor confort acústico posible con vistas a lograr los citados objetivos de calidad acústica, como, por ejemplo, estableciendo condiciones concretas para el movimiento de la edificación o restricciones horarias o por razón del tipo de actividad o de las zonas más expuestas al ruido, delimitando zonas no estanciales, etc.
- En el mismo sentido, deben establecerse obligatoriamente medidas en las edificaciones, tanto existentes como de nueva planta, para lograr el cumplimiento estricto del objetivo de calidad acústica en el ambiente interior, de acuerdo con el CTE.
- Para todos los edificios existentes que estén situados dentro de la isófona de 55 dba se deberá asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de

la tabla B del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, teniendo la consideración de valores límite, esto es:

- 40 dba en aulas para Ld y Le.
- 35 dba en salas de estudio.

Como medidas particulares se cumplirán las siguientes (recogidas en el estudio acústico):

- Sustitución de ventanas del colegio mayor por una ventana abatible GIA-V-IV78 con un índice de reducción acústica mayor de 45 (-1; -5) y doble acristalamiento.
- Ejecución de una pantalla acústica GIA-PA-100 de diferentes alturas según el relieve, cuya altura máxima total será de 8 metros, ubicada en el límite del ámbito, cubriendo la longitud de las carreteras M-40 y M515. A continuación, se refleja el trazado en planta reflejándose tanto esta misma imagen como el perfil de la pantalla, en el estudio acústico (ver anexo).

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, asegurará el cumplimiento de las medidas y condiciones sobre la contaminación acústica reflejadas en el presente informe y, en su caso, cualesquiera otras que sean necesarias para atender a lo previsto en la legislación sobre ruido.

#### 6.2.3. Protección de los recursos hídricos e hidrogeológicos:

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Protección del estado natural de los cauces:
  - Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regulación del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hídrica del mismo.
  - Asimismo, de conformidad con el artículo 92bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que suponen el presente planeamiento, no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de agua afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para las masas de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.
- Obras e instalaciones en dominio público hidráulico:
  - El dominio público hidráulico de los cauces se define en el artículo 4 del Reglamento Público Hidráulico.
  - En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del RDPH.
- Actuaciones en las márgenes de los cauces:
  - De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces 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 condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
  - En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del RDPH.
  - Conforme lo establecido en el artículo 9 del RDPH, toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo para su ejecución. Dicha autorización pre-



via de este organismo será exigida a menos que el correspondiente planeamiento u otras figuras o planes de obra, hubieran sido informados por el Organismo de la cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

- La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del TRLA. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del RDPH, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuera necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

— Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces:

- Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.
- La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidos en los artículos 9 bis, 9ter, 9 quáter del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se consideran zonas inundables los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de aguas y carga transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.
- Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

— Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable:

- Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

— Nuevas urbanizaciones:

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

— Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento:

Para que pueda autorizarse la ejecución de las obras correspondientes al desarrollo de este planeamiento, deberán proyectarse soluciones transitorias adecuadas, tal y como se acaban de advertir en el apartado de Afección a cauces públicos, en tanto se pueda conectar la red de pluviales del ámbito con el colector-interceptor del municipio.

Se recuerda en todo caso que el trazado de las conducciones de saneamiento debe evitar el paralelismo con los cauces de dominio público y siempre situarse fuera del dominio público hidráulico y zona de servidumbre.

A continuación, se indican los siguientes condicionantes generales:

— Carácter separativo de las redes de saneamiento:

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

— Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico:

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

— Afección a los cauces receptores:

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

— Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana:

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglo-



meración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

— Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración:

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Asimismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso d dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias ("Boletín Oficial del Estado" nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estanco para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.

Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

#### 6.2.4. Calidad de los suelos:

Del estudio histórico presentado se deriva que en el ámbito de estudio no existen indicios de la existencia de actividades potencialmente contaminantes en el pasado y los usos característicos y complementarios previstos con esta actuación, tampoco se encuentran incluidos dentro de las actividades consideradas potencialmente contaminantes.

No obstante, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

"En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de

nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto”.

#### 6.2.5. Protección del dominio público pecuario:

El ámbito a considerar afecta a un tramo de la vía pecuaria Colada de San Antón, la cual se encuentra clasificada, aunque no está deslindada ni amojonada. Su longitud total es de 4.000 metros y su anchura legal es de 10 metros.

Se deben cumplir las siguientes condiciones:

1. El proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria deberá recogerse en una separata.
2. Los cruces de viales con la vía pecuaria deberán llevar un tratamiento diferencial considerándose el color ocre.
3. Deben especificarse las especies a plantar informándose por parte de este Área de dos: *Pinus pinea* y *Celtis australis*.
4. Se requiere compromiso de mantenimiento de las plantaciones por al menos 3 años por parte de la entidad promotora.
5. Se deberán respetar las consideraciones incluidas en el informe de fecha 10 de marzo de 2009, que son las siguientes:
  - Todos los planes y proyectos derivados del plan parcial deberán ser informados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de las vías pecuarias.
  - Se marcará todo el trazado de la colada con señales oficiales, con una distancia máxima de 25 metros. Las coordenadas UTM de las mismas, se reflejarán en un topográfico que se incluirá en el Proyecto de Urbanización.
  - Toda la extensión de la colada deberá estar libre de impedimentos para los usos de la misma.
  - Se realizará un camino de zorra compactado y nivelado con sistema de drenaje de 2 metros de anchura. El resto de la vía quedará de tierra natural compactada.
  - Deberá añadirse la obligación de contemplar las medidas de seguridad en el paso a diseñar, particularmente barreras separadoras con el metro ligero y la calzada.
  - Los cruces de la colada con las calles serán de adoquín y con paso de cebra.

#### 6.2.6. Protección del patrimonio cultural:

Efectuada consulta a la Dirección General de Patrimonio Cultural, esta pone de manifiesto que el PPRI no afecta a bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se recuerda que hasta que se produzca la aprobación del catálogo de bienes y espacios protegidos del municipio en los términos establecidos en el artículo 16.1 de la Ley 3/2013, en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Asimismo, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

#### 6.2.7. Afeción a carreteras:

Se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 26 bis de las presentes Normas Urbanísticas, sobre “condiciones sobre la normativa de aplicación en la autovía M-40”. Además, se tendrá en cuenta lo siguiente:

El citado informe de la Demarcación de Carreteras del Estado no implica autorización para la instalación de una barrera acústica en las zonas de protección de la autovía M-40 en el término municipal de Pozuelo de Alarcón.

Para obtener la necesaria autorización de la barrera acústica prevista, el interesado deberá presentar la oportuna solicitud, junto con el resto de la documentación exigida por el artículo 93.1 del Reglamento General de Carreteras. Entre la documentación que se aporte deberá figurar un proyecto de construcción de la actuación solicitada.



La autorización que en su caso se otorgase para la instalación de una barrera acústica en la autovía M-40 en el término municipal de Pozuelo de Alarcón en ningún caso eximirá al beneficiario de la adopción de las medidas que resultaran necesarias para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de contaminación acústica.

El beneficiario de la autorización que en su caso se otorgase, quedaría obligado al abono de un canon por la ocupación del dominio público, de acuerdo a lo recogido en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

#### 6.2.8. Protección de infraestructuras eléctricas y ferroviarias:

El Plan Parcial prevé una futura implantación del Metro Ligero Oeste al sur del ámbito y en coordinación con los suelos colindantes.

#### 6.2.9. Protección contra incendios:

- Seguridad en caso de incendios, en aplicación del Código Técnico de la Edificación DB-SI.5 (Intervención de Bomberos, Áreas forestales, Accesos a vehículos, Viales, Rotondas, Fondos de saco, etc.).
- Los carriles del viario interior serán de 3,50 m por sentido.
- Se dispondrán, en el proyecto de urbanización, de un espacio provisional de maniobra al final del vial interior, junto al ámbito "Las Encinas".
- Se ha previsto una salida de emergencia por el viario interior del ámbito a la calle Jazmín.
- Se ha redactado un plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos (art. 48.2.e) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (ver Anexo)
- Distribución de Hidrantes, según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.
- En el proyecto de urbanización se reflejarán la Red de Hidrantes, depósitos de agua, aljibes, etc., exigibles.

#### 6.2.10. Movilidad y transporte:

Del Estudio de Tráfico se desprende que con la nueva configuración propuesta de acceso a la Universidad y de reordenación de la M-515 en el entorno de la Universidad Francisco de Vitoria no cabe esperar problemas en el tráfico rodado de dicha vía, aun teniendo en cuenta los efectos de incremento de dichos tráfico por desarrollos urbanísticos de las inmediaciones.

No obstante, en el ejercicio de sus competencias y de acuerdo a las conclusiones de dicho Estudio, el Ayuntamiento garantizará la movilidad en coste y tiempo razonable, basándose en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta, de conformidad con el principio general enunciado en el artículo 3.3.g) de Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana.

#### 6.2.11. Condiciones para las zonas verdes y protección del arbolado:

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones del Estudio de Arbolado sobre las obras de urbanización y edificación:

Con carácter general, se tendrán en cuenta una serie de medidas encaminadas a evitar la producción de impactos o a minimizarlos en aquellos casos en que no sea posible su desaparición. A continuación, se relacionan estas medidas:

- Delimitación de las zonas de actuación, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de las obras dentro de estos espacios, para así evitar la afeción a otros ejemplares arbóreos situados en las inmediaciones.
- Esta acción traerá consigo la minimización de la superficie alterada, que deberá quedar reducida al máximo, protegiendo así el arbolado de los alrededores. Las medidas se extremarán allí donde la vegetación sea más valiosa.

- Protección del tronco de los ejemplares arbóreos que se localicen en las inmediaciones de las zonas de obras mediante un entablillado, de altura no inferior a 2 metros, que impida los golpes directos en la corteza.
- Para evitar daños a las raíces en caso de excavación de zanjas y vaciados, se debe balizar con malla el contorno del árbol a una distancia del tronco similar al diámetro de su copa.
- No se usarán los árboles para apoyar materiales, evitando en todo momento golpes con la maquinaria o la descarga de materiales. Tampoco deberán acumularse residuos a los pies de los árboles.
- Localización del parque de maquinaria o zona de aparcamiento de vehículos en una zona despejada de vegetación, donde se impida la afección al arbolado existente.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- En todo caso, se atenderá a lo dispuesto por la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, y en particular los artículos 212 y 213.

Las condiciones en que deben llevarse a cabo los trasplantes y el seguimiento ambiental del resto de actuaciones relacionadas con el arbolado serán determinadas por los servicios técnicos municipales».

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 13 de septiembre de 2018.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/30.144/18)

