

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62**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 20 de septiembre de 2018 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución del APR 3.4-01 “Avda, Juan Pablo II-Camino de Valdenigrales” del P.G.O.U., a iniciativa de la J. G. L. de 18/07/2018. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución del APR 3.4-01 “Avda. Juan Pablo II-Camino de Valdenigrales” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por la mercantil “Inmomeida, S.L.”, y Doña A. M., Doña C., Doña S., y D. I. H. O., concretado en el documento presentado el 16 de septiembre de 2015 con NRE 32156, con las modificaciones ahora incorporadas y diligenciadas, el Documento Ambiental Estratégico presentado el 1 de junio de 2016 con NRE 20575/2016, el Estudio Acústico presentado el 6 de septiembre de 2016 con NRE 32329/2016 y la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, presentada en 21 de marzo de 2018 con NRE 9948, 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 técnicos obrantes en el expediente, que son las siguientes:

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

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

3.º En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras. 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.º En el Proyecto de Urbanización se deberán recoger las conexiones con las infraestructuras existentes de acuerdo con los informes de viabilidad emitidos por las compañías suministradoras de servicios.

5.º El Proyecto de Urbanización deberá respetar la regulación relativa a las bandas de infraestructuras de agua (BIAS) y las franjas de protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año.

6.º La sección transversal del Camino de Valdenigrales quedará definitivamente establecida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

7.º Se deberá tener en cuenta lo establecido en el informe de la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que concluye:

- Los aspectos relativos a las acometidas de servicios a los espacios libres y secciones del viario se evaluarán con más detalle en el correspondiente proyecto de urbanización.

- La medida compensatoria asociada la tala del arbolado que vegeta en mal estado (Códigos: “52” y “58”) asciende a la cantidad de Quientos treinta y un euros con doce céntimos (531.12 euros).

8.º El posterior proyecto de parcelación o reparcelación debe incluir la representación gráfica alternativa de todas las parcelas catastrales afectadas por el desarrollo urbanístico, al ser discorde la delimitación aportada por los promotores con la que figura en el fichero de la oficina virtual del catastro.

9.º Según los criterios y directrices fijadas por el Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de los elementos ajardinados o arbóreos incluidos en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras.

Segundo.—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.

Así mismo, 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 26 de noviembre 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 del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente:

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano constituido por el ámbito APR 3.4-01 denominado “Avda. del Generalísimo/Camino Valdenigrales” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el 4 de julio de 2002. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV-Sección Primera (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 de suelo urbano delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia.*

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

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

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

Art. 5. *Modificación 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.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- B) Planos de Ordenación Pormenorizada.
- C) Organización y gestión de la ejecución.
- D) Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- E) Estudio Económico Financiero.

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

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

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

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

Art. 8. *Afecciones 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.*—1. 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.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. Se califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada (manteniendo la numeración de las zonas de ordenanza de suelo urbano del Plan General que sirven de referencia para las del presente Plan Parcial):

- Zona 02. Bloque Abierto.
- Zona 07. Espacios libres de uso público.
- Zona CT. Centros de transformación.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 7, ordenanzas particulares de cada zona. No se establece una zona específica para la red viaria, siguiendo el mismo criterio del Plan General, siendo de aplicación para la red viaria lo establecido en las condiciones generales de urbanización y de los usos del Plan General.

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

Art. 11. *Redes públicas.*—1. 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.

2. Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas citadas anteriormente.

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

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de Convenio urbanístico de gestión.
- Redacción de proyecto de reparcelación.

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

- Espacios libres de uso público.
- Red viaria.

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.

Capítulo 4

Desarrollo del plan parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

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

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

- A) Proyectos de Equidistribución.
- B) Proyectos de Urbanización.
- C) Proyectos de Parcelación (en su caso).
- D) Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución.*—Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en 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.

Art. 17. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

3. *Determinación del sistema de actuación:* La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—La conservación de la urbanización será, una vez recepcionada ésta, cumplido el plazo de garantía legal y cumplidas otras condiciones a definir en su caso en el oportuno convenio de gestión, a cargo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

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

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

Capítulo 5

Normas de urbanización

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

Teniendo en cuenta que por la Avenida de Juan Pablo II discurre una arteria de abducción de agua de Canal de Isabel II Gestión, que debe respetarse, se tendrán en cuenta las condiciones del artículo 6.1.2. del P.G.O.U., respecto de las bandas de infraestructuras de agua (BIA) y Franjas de Protección (FP), con sus anchuras y condiciones, recogidas en el punto 5, apartado IV de las Normas para redes de abastecimiento de agua de Canal de Isabel II Gestión, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre de 2012.

Esta afección se recoge gráficamente en los planos P.02 e IF.02 del Plan Parcial, siendo la siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA).—Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II Gestión y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II Gestión.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II gestión.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP).—Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II Gestión. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las

generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*— Se determinarán y justificarán en el Proyecto de Urbanización.

Capítulo 6

Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 25. *Contenido.*—De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las “Normas Generales de Diseño, Calidad y Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón” (Normas Urbanísticas capítulo 6.º y 7.º) salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

Art. 25bis. *Condiciones particulares frente a la contaminación del suelo.*—En el caso de 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 estándares para la declaración de los suelos contaminados, tanto la implantación de menos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Capítulo 7

Ordenanzas particulares de cada zona

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

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

Las zonas son las siguientes:

- Zona 02. Bloque Abierto.
- Zona 07. Espacios libres de uso público.
- Zona CT. Centros de Transformación.

Art. 27. *Zona 02. Bloque abierto. Definición.*—Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda colectiva y otros usos compatibles, dando lugar a un conjunto edificado rodeado de espacios libres ajardinados privados para uso mancomunado de los usuarios.

Tipologías edificatorias.—Bloque abierto (B. A).

Ámbito de aplicación.—Es el delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

Parcela mínima.—A efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 m².
- b) La dimensión mínima de sus linderos será de 15 m.
- c) Su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 15 m.

Separación a linderos.—La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- A) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- B) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras
- C) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- D) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de cinco (5) metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de tres (3) metros como mínimo.

Se establece como condición particular del presente plan parcial, la siguiente:

En el caso de las edificaciones existentes de uso dotacional privado (guardería), el retranqueo de dichas edificaciones a los linderos laterales y de fondo será como mínimo de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín-deportivo descubierta para uso exclusivo de las viviendas o locales resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 m y altura de coronación de 3.50 metros. Así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

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

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

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

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

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

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

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

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

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados el ancho máximo será de 30 metros.

Condiciones de ocupación.—La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40%.

La edificación bajo rasante (subterránea) podrá alcanzar hasta un 60% para usos de garaje aparcamientos e instalaciones deportivas privadas y trasteros vinculados a las viviendas o locales resultantes.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas o locales de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas, con superficie no mayor de 5 m², por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

Las zonas no ocupadas por las edificaciones se ajardinarán con utilización de especies de bajo requerimiento hídrico, recomendándose, si eso es posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

Edificabilidad.—La superficie edificable máxima sobre rasante será de 3.431,30 m²c para el conjunto de la manzana con ordenanza 2. En el proyecto de reparcelación se establecerá la superficie construida máxima de cada una de las parcelas resultantes, no pudiendo superarse en ninguna de ellas el valor del coeficiente de edificabilidad neta de 1 m²/m², establecido en la ordenanza del PGOU.

Altura de la edificación.—Será de tres plantas, con altura máxima a cornisa de 10,50 metros. En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre mínima será de 3,50 metros.

Plantas de pisos, mínimo libre de 2,50 metros.

Aparcamientos.—La dotación mínima será de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos y en todo caso 1 plaza por vivienda, salvo condiciones más restrictivas en función de los usos a implantar, siendo las dotaciones mínimas las recogidas en el PG para cada uso.

Condiciones de uso.—Uso predominante:

Residencial. Vivienda colectiva.

Residencial comunitaria.

Usos compatibles:

Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E).

Servicios terciarios:

- Hospedaje.
- Comercio. En categoría 1) y 2) en situación de planta baja y semisótano y en régimen de edificio exclusivo.
- Oficinas. En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3) en todas las situaciones de planta.
- Salas de reunión. En planta baja y semisótano, si hay otros usos, o en edificio exclusivo.
- Restauración. Su situación de planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo.

Dotacional: Se admite en situación de planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo.

Servicios urbanos: Se admiten las categorías 1) en planta baja, semisótano o en régimen de edificio exclusivo; 2) y 3) en situación de planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.

Dotacional Garaje-Aparcamiento.

Condiciones de protección acústica.—Se cumplirán las condiciones recogidas en el Estudio Acústico que forma parte integrante del presente Plan Parcial, debiendo llevarse a cabo las medidas preventivas y correctoras propuestas en dicho estudio, siendo las siguientes:

- Se establece un retranqueo para las futuras edificaciones con frente a la Avenida de Juan Pablo VI de 9 metros con respecto a la alineación oficial definida por el Plan Parcial a dicha Avenida.

Art. 28. *Zona 07. Espacios libres de uso público.*—Definición. Zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del polígono y del municipio, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

Ámbito.—Los señalados en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Alineaciones y rasantes.—En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación, delimitadas por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos privados ya existentes.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

Condiciones de uso.—Uso característico:

Libre público (parques y jardines).

Usos compatibles:

Según los regulados en el Art. 8.3.41 de las OO.MM. de Pozuelo quedan restringidos a parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etc., supeditados a autorización previa de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

Ocupación: 1%.

Altura: 4 m.

Volumen: 0,01 m³/m².

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

Art. 29. Zona “centros de transformación” CT.—Definición. Zonas destinadas infraestructuras y servicios urbanos de carácter local, principalmente para la distribución de energía eléctrica, según Normas de la Compañía suministradora.

Ámbito.—El señalado en los planos de ordenación del Plan Parcial con El código “CT”.

Alineaciones y rasantes.—En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación. Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las de las aceras.

Condiciones particulares.—La edificabilidad que pudieran representar los centros de transformación no será computable a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al ámbito.

De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas o semienterradas.

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 29 de noviembre de 2018.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/39.986/18)

