

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**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 21 de marzo de 2019 acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución del APR 3.4-02 “C/ Tenerías” del P.G.O.U., a iniciativa de la J. G. L. de 13/02/2019. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

“Primero.—Aceptar el desistimiento producido respecto de las alegaciones presentadas por AAA con NRE BBB/2013 y fecha 9 de agosto de 2013 y por CCC presentada con NRE DDD/2013 y fecha 26 de agosto de 2013 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 14 de enero de 2019.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución en suelo urbano denominada APR 3.4-02 “C/ Tenerías” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, concretado en el documento de Plan Parcial fechado en octubre de 2018 y la documentación que acompaña, Documento Ambiental Estratégico, Estudio de Caracterización de Suelos, Estudio Acústico y el Estudio Hidráulico del cauce del Arroyo de las Pozas (que sustituye al que fuera aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 12 de junio de 2013), así como los documentos relativos al Estudio de Infraestructuras de Saneamiento y el Inventario Arbóreo –documentos estos que ya fueron aprobados inicialmente- 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.º Será por cuenta de los propietarios de los terrenos 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 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 bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales. 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 Asimismo, en el Proyecto de Urbanización se recogerán los condicionantes de conservación, tala y trasplante de arbolado que figuran en el Inventario Arbóreo redactado por la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y posteriormente matizado en el presente informe, tal y como a continuación se indica:

Del total de pies arbóreos afectados (6 UDS), 3 uds se talarán (Códigos: 004, 005 y 006), 2 uds se trasplantarán (Códigos: 002 y 003) y otra se conservará (Código 001).

— La eliminación de los pies arbóreos que vegetan en mal estado o cuyo trasplante resulta inviable, lleva asociada una medida compensatoria cuya valoración, reali-

zada por la Ingeniero técnico forestal, se cifra en Quinientos ocho euros con noventa y dos céntimos (508,92 euros), del siguiente modo:

- En el supuesto de que se prevea realizar nueva plantación de arbolado en el ámbito de actuación, se deberá garantizar el cumplimiento de la obligación referida mediante la constitución de una garantía por el importe de la valoración del árbol eliminado, a repercutir a la propiedad del suelo incluido en el ámbito.
 - Una vez finalizadas las obras y realizada la nueva plantación de arbolado en la parcela, por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo se efectuará valoración de mercado del arbolado plantado (valor de mercado calculado mediante la base de precios de paisajismo en vigor), que se descontará de la valoración inicial garantizada, debiendo el interesado dar cumplimiento efectivo y total a la obligación de reposición del arbolado hasta alcanzar el importe de la valoración inicial correspondiente al arbolado eliminado, mediante el depósito en el vivero municipal de árboles por el referido valor, o mediante la ejecución por el Ayuntamiento del resto de la garantía resultante. Una vez cumplida la obligación referida, y previa solicitud por el interesado, se podrá iniciar el trámite para la devolución de la garantía depositada.
 - En el supuesto de que no se prevea realizar nueva plantación de arbolado en la propia parcela, el cumplimiento de la obligación de reposición del arbolado eliminado se podrá llevar a efecto de uno de los siguientes modos:
 - Mediante el depósito de árboles en el vivero municipal por el importe de la valoración del arbolado eliminado, realizada por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se cifra en 508,92 euros. En este caso, la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo indicará el número de especies, calibre y variedad a depositar en el vivero municipal, en función de las necesidades de la Concejalía de Medio Ambiente.
 - Mediante el ingreso del importe de la valoración del arbolado eliminado, realizada por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que se cifra en 508,92 euros.
- Los pies arbóreos que vegetan en buen estado y con posibilidades de trasplante, se trasplantarán en la época adecuada (octubre-abril), dentro de la parcela objeto de actuación. El trasplante de los pies arbóreos codificados como 002 y 003, se realizará conforme al protocolo de trasplante incluido en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en la época de parada vegetativa y dentro del ámbito de actuación. Dado el sistema de desarrollo del instrumento de planeamiento, Cooperación, la posible externalización de los trabajos de trasplante implicará la obligación de que el contratista de las obras deposite en la Tesorería del Ayuntamiento una garantía para asegurar la correcta ejecución de las labores de trasplante por importe de Mil quinientos sesenta y ocho euros con cuatro céntimos (1.568,04 euros).
- La Conservación del resto de los pies arbóreos (código: 001), se efectuará aplicando como mínimo las medidas recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
- 5.º Dado que actualmente, en el interior del ámbito, se encuentra la parada de autobús 656 interurbano, la cual se verá afectada por la desaparición de la calle Tenerías en la que está implantada, el Proyecto de Urbanización deberá concretar la nueva ubicación de la misma.
- 6.º Siguiendo los criterios y directrices fijadas por este 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 propietarios durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras de urbanización.
- 7.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los informes emitidos por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de fechas 10.09.2014 y 31.10.2018:
1. Deberán remitirse al Área de Vías Pecuarias para su informe los planes de los sectores afectados por la propuesta de trazado en los correspondientes procedimientos de aprobación.
 2. Las modificaciones de trazado de vías pecuarias deben ser objeto de un expediente independiente que comprenda la desafectación y modificación de trazado de los terrenos de Dominio Público Pecuario y que finalice con una Resolución favorable del Consejero. En tanto no concluya este procedimiento el trazado de las vías pecuarias sigue siendo el definido por el documento de clasificación. Por ello conservan todos los usos y prohibiciones establecidos en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias.

rias de la Comunidad de Madrid. No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización en tanto no concluya la modificación de trazado correspondiente.

3. El Proyecto de Urbanización deberá contener una separata con el Proyecto de Acondicionamiento de la Colada de las Viñas en el ámbito objeto de informe, que se remitirá al Área de Vías Pecuarias para su estudio, análisis y aprobación previa a su ejecución. Este comprenderá tanto el tratamiento a lo largo del trazado de la vía pecuaria como los cruces de éstas con otro tipo de viario o elementos urbanísticos.
4. No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización de los sectores afectados por la presente propuesta de trazado, en tanto no concluya la modificación de trazado correspondiente.
5. Asimismo para conceder la posibilidad de esta modificación de trazado debe garantizarse la aportación de los terrenos para la modificación del trazado de las vías pecuarias afectadas mediante la inclusión en los planes correspondientes de la reserva de suelo necesaria de acuerdo a la modificación planteada.

8.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fechas 20.01.2015, 13.03.2017 y 05.06.2018:

1. Para la redacción del Proyecto de Urbanización se deberán tener en cuenta las consideraciones formuladas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 05.06.2018, a quien durante la tramitación de aquél se le volverá a dar el debido traslado y trámite de audiencia.
2. Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización se deberán solicitar las oportunas autorizaciones previas a la ejecución de las obras.

9.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por el Área de Análisis de Planes y Programas de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid de fecha 25.04.2017:

1. El inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión
2. 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 3.4-02 "Calle Tenerías", como a la aceptación del Ayuntamiento de Madrid de la incorporación de este nuevo vertido al Sistema Madrid, por ser el titular de las depuradoras que componen dicho Sistema.
3. Si en fases posteriores a la tramitación del Plan Parcial se produjeran modificaciones que alterarán las condiciones acústicas del ámbito o que afectarán a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

10.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de fecha 26.03.2018:

1. Cualquier obra o intervención que suponga remoción de terrenos en el Yacimiento Arqueológico "Casco Histórico de Pozuelo de Alarcón", deberá ser autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, en cumplimiento de los artículos 29 y 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. Se recuerda que 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.
3. Por otro lado, 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 misma ley.

11.º En virtud del informe emitido por el Ingeniero en Topografía Municipal en relación con las coordenadas GML aportadas por su Departamento, de fecha 30.10.2018, el desarrollo del ámbito de planeamiento en curso linda en todos sus vientos con viario público municipal, no afectando a suelos de titularidad privada, por tanto, al ser el propio Ayuntamiento titular de todos los suelos lindantes con el ámbito en desarrollo, se entiende que no se hace necesario realizar representación gráfica alternativa alguna de las parcelas colin-

dantes. Los ficheros GML aportados por el Departamento al expediente deben ser validados por el Registro de la Propiedad, organismo competente para dicha validación.

Tercero.—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 8 de abril de 2019 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:

1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*—El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido APR 3.4-02 “C/Tenerías”, ámbito de actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en adelante; PGOU).

El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

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

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 PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (en adelante; BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID), el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido APR 3.4-02 “C/Tenerías” en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo 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 Parcial.

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 urbanística vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial de Reforma Interior, así como los proyectos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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, respecto 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 en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID 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 LSCM, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- b) Que no supongan la disminución de zonas verdes o espacios libres públicos, por debajo del estándar establecido en el art. 36 de la LSCM.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el art. 68 de la LSCM.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con el art. 49 de la LSCM:

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

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- a) 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 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.
- b) 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 ésta últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- c) Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre éstas.
- d) 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.
- e) Por último, y con carácter general en caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones propias de este Plan, que no hayan podido ser resueltas por aplicación de los apartados precedentes, o que se produzcan como consecuencia de la aplicación del mismo en relación con el planeamiento general, prevalecerá el principio de mayor libertad para el administrado, y si persistiere la duda, 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.*—En lo no regulado específicamente por el presente Plan Parcial, será de aplicación la Normativa del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

2. Terminología y conceptos

Art. 9. *Terminología empleada en el plan parcial.*

- a) 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.
- b) 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 particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

- c) En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

3. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*

- a) 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.
- b) El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza:
- Residencial Colectiva Libre Tenerías (RCL).
 - Red Viaria (RL-RV).
 - Espacios Libres Públicos (RL-ZV, RL-ET).
 - Vías Pecuarias (RS-VP).

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 apartado “Ordenanzas particulares de cada zona” del presente documento.

- c) 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.*

- a) 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 o de la población en general.
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
- Red Viaria (RL-RV).
 - Espacios Libres Públicos (RL-ZV, RL-ET).
 - Vías Pecuarias (RS-VP).
- c) Las redes públicas podrán tener carácter:
- Supramunicipal, que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la LSCM).
 - General, que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la LSCM).
 - Local, que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la LSCM).

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:

- a) De planeamiento y desarrollo:
- Redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.
 - Redacción del Proyecto de Urbanización.

- b) De gestión:
 - Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados la ordenación urbanística entre los afectados (Proyecto de Reparcelación).
- c) De cesión:
 - Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas.
 - Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso, previa suscripción con el Ayuntamiento de un convenio urbanístico a dichos efectos.
- d) De ejecución:
 - Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito, según propone el Plan Parcial.

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOÜ, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 por 100 del total.

4. Desarrollo del plan parcial de reforma interior

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

- a) 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 ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan se llevara a cabo por un sistema de ejecución público en régimen de Cooperación.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*

- a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

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

Art. 15. *Proyecto de reparcelación.*

- Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 86 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, a 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.
- Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de edificación.*—Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

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

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

Art. 18. *Condiciones de actuación y ejecución.*

- a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.
- b) *Ámbito de actuación.*
La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.
- c) *Determinación del sistema de actuación.*
La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de Cooperación.

Art. 19. *Conservación de la urbanización.*—Tras la completa terminación de las obras de urbanización, y en el plazo máximo de un mes, se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose éstas por un plazo de un año (o dos si así se determina, según establece el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales.

Art. 20. *Derecho a edificar.*

- a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.
- b) 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.

5. Determinaciones de organismos afectados y condiciones ambientales para el desarrollo del sector

Art. 21. *Determinaciones respecto a las vías pecuarias.*—En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los usos de las vías pecuarias serán los recogidos en la anterior legislación.

El suelo de las vías pecuarias se considera Red Supramunicipal Vía Pecuaría Espacio Libre Protegido.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico.

La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Comunidad de Madrid de acuerdo al artículo 3 “Naturaleza jurídica” de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Así debe recogerse en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudieran afectarlas.

En los cruces con carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno.

El pavimento estará constituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaría.

Las modificaciones de trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

No se permitirá la construcción de aparcamientos de vehículos en superficie sobre terrenos de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general 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 la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

En el caso que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso que la vía pecuaria quedara a diferente cota, el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y 1:3, no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo e instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de mantenimiento del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de la hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de siete años.

El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al art. 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, de la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

El cambio de trazado de la vía pecuaria “Colada de San Antón” y “Colada del Arroyo de las Viñas” debe ser objeto de un expediente independiente que comprenda la desafectación y modificación de trazado de los terrenos de Dominio Público Pecuario y que finalizará con una Resolución Favorable de la Consejera. En tanto no concluya este procedimiento el trazado de las vías pecuarias sigue siendo el definido por el documento de clasificación, conservando todos los usos y prohibiciones establecidos en la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Art. 22. *En relación con el estudio acústico.*—Como criterios generales en materia de contaminación acústica, se considerarán 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 de 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 deberían 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.
- 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.
- Se establecerán zonas de transición cuando se superen en 5 dBA los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

Se relacionan a continuación varias recomendaciones encaminadas a lograr una mejor situación acústica tras el desarrollo del sector.

Medidas generales sobre el viario

De cara a regular el nuevo viario desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes recomendaciones sobre el tráfico rodado, aun cuando su desarrollo dependa fundamentalmente de ámbitos adyacentes.

Dotar la futura cabecera y fin de la línea 656 (aún por definir) de una adecuada señalización que transmita a los conductores la necesidad de estacionar con los motores parados.

Emplear materiales uniformes en las calzadas de las nuevas vías, evitando discontinuidades superficiales.

Propiciar la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
- Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- Transmitir en la señalización de tráfico las elevadas necesidades de confort acústico del entorno residencial.

Recogida de R. S. U. y servicios de limpieza de la vía pública

La recogida de residuos sólidos urbanos y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas.

Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

Actividades–ruido comunitario

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

Estos usos no podrán transmitir al interior de las edificaciones colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica.

Inspección y vigilancia de la contaminación acústica

El ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón será responsable de vigilar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y de controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Las emisiones acústicas tanto de los usos que se implanten en el ámbito, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- La no superación de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.
- La regulación del ruido de ocio, si tuviera lugar.

Art. 23. *En relación con la calidad de los suelos.*—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.

Art. 24. *Medidas de protección del arbolado.*—Se adoptarán las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón.

Protocolo de trasplantes

Los trasplantes se realizarán en las mejores condiciones y garantizando las máximas posibilidades de supervivencia, manteniendo las características de clima, humedad, suelo y viento a los que vegeta.

A la hora de llevar a cabo un trasplante es necesario tener presente las siguientes condiciones:

- A) El trasplante de una planta debe hacerse en el menor plazo de tiempo posible desde su plantación o nacimiento. Las posibilidades de arraigo son inversamente proporcionales a la edad que tenga el ejemplar. La época del trasplante más adecuada es la que a continuación se especifica:

HOJA CADUCA

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre

HOJA PERSISTENTE Y CONÍFERAS

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre

Época preferente
 Época complementaria
 Siendo la época preferente la más idónea para el trasplante, mientras que la complementaria sería la que tendría lugar cuando la anterior no fuese posible

- B) Las condiciones climáticas, edáficas o geográficas de los lugares de origen y de nueva plantación deberán ser tanto más parecidas cuanto mayor sea la planta en edad o tamaño. Se deberá tener en cuenta la orientación de la planta en su lugar de origen, esto es, por qué zona recibe la máxima insolación solar, y por cual prácticamente no incide nunca el sol directamente.
- C) Se evitarán las zonas de terraplén por incrementar la inestabilidad de los ejemplares trasplantados.
- D) Realizar las operaciones que sean necesarias sobre el ejemplar a trasplantar en la época de paro vegetativo, que en general coincide con el invierno.

Poda: Se debe limitar a una cierta descarga de peso y al equilibrio del volumen de copa con el volumen de raíces restante.

La poda para el trasplante debe:

- Ser ligera (poco severa) defoliando principalmente.
- Dejar tira-sabias.
- Ser técnicamente correcta (corte, forma y cantidad).
- Realizarse por fases.
- Mantener la estructura del ejemplar o simplemente ser un aclareo.
- Mantener un buen número de brotes del mismo año.

Repicado de raíces: Antes de la brotación se deben abrir zanjas a una distancia inferior a la prevista de encepellonado afectando parcialmente al sistema de raíces. Después del re-

picado es imprescindible sustentar artificialmente el ejemplar para evitar su caída. La operación se repetirá las veces necesarias para realizar la vuelta entera al cepellón.

Poda de raíces: Se realizarán cortes limpios en las raíces que se han cortado con la excavación.

En el procedimiento se utilizará:

- El escayolado del cepellón cuando se trate de coníferas, y mediante arpillera o rejilla cuando se trate de frondosas. El escayolado se realizará previa excavación de un anillo circular alrededor del mismo, dejándole el diámetro adecuado acorde con el tamaño del ejemplar. La planta escayolada no se moverá durante al menos un periodo vegetativo: debe pasar una primavera antes de que se pueda pensar en cambiar su ubicación.
- Mediante máquina trasplantadora, además de hacer la operación siempre durante el invierno, se deberá tratar el cepellón con productos antitranspirantes, con el fin de evitar la desecación de las raíces del árbol. Estas se cortarán evitando desgarros en la corteza, a través de cortes limpios que no muevan el cepellón.

El tamaño del cepellón dependerá del perímetro del pie a trasplantar. Técnicamente se establece que el cepellón tendrá una anchura de 3 veces el perímetro del tronco y una altura de 2 veces el perímetro del tronco. La formación del cepellón evitará roturas en el sistema de las raíces y lo mantendrá cohesionado con la tierra. Los métodos posibles a la hora de trasplantar un árbol, el escayolado del cepellón y la utilización de máquina trasplantadora. Este último tiene la ventaja de poder realizarse sin los retrasos a que obliga el escayolado, pero sólo es viable en ejemplares de tamaño reducido. Por otro lado ofrece menos garantías de éxito dado que el cepellón corre más riesgo de desmoronarse.

Los árboles trasplantados o escayolados deberán recibir aportes adicionales de agua, para compensar así las pérdidas de raíces que bajo cualquiera de los métodos tendrá lugar.

Al año siguiente del trasplante se realizará de forma imprescindible una poda de seguridad que elimine el ramaje seco e inseguro (poda de limpieza o saneamiento).

El trasplante se realizará siguiendo la siguiente programación:

- Pretrasplante:
 - Trabajos previos de planificación.
 - Protección del ejemplar en los trabajos de construcción.
 - Tratamientos fitosanitarios y saneamiento.
 - Equilibrio hídrico.
- Pretrasplante:
 - Dimensionado del cepellón.
 - Repicados parciales previos.
 - Formación del cepellón definitivo.
 - Extracción.
 - Transporte.
 - Depósito temporal.
- Plantación:
 - Apertura del hoyo de plantación.
 - Drenaje y aireación.
 - Plantación.
 - Entutorados y anclajes.
 - Acolchado.
 - Protección del ejemplar trasplantado.
- Postrasplante:
 - Mantenimiento de las condiciones del suelo.
 - Riego.
 - Aportación de abonos.
 - Saneamiento.
 - Control y seguimiento.

Plantación: La plantación del arbolado trasplantado deberá ser inmediata, ubicando los pies arbóreos dentro del ámbito de actuación.

En el caso en que tal labor no pueda ser realizada en un plazo breve de tiempo se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Abrir zanjas sombrías con suelo arenoso o franco – arenoso, donde se acopiará la planta el tiempo estrictamente imprescindible.
- Proteger los ejemplares del sol, del viento y de los fríos y calores extremos.
- Para plantas a raíz desnuda o con cepellón: cubrir las raíces / cepellón con tierra evitando la formación de bolsas de aire.
- Aportar el agua necesaria para mantener la humedad del cepellón y mojar el tronco y las hojas.
- Vallar la zona e impedir otros usos.

Las operaciones de plantación se realizarán siguiendo este orden:

- Abrir hoyos con unas dimensiones mínimas de 1 × 1 metros.
- Prever los anclajes necesarios.
- Acondicionar el suelo, los suelos compactados se subsolarán a su alrededor para favorecer la acción de los agentes atmosféricos y la penetración de las raíces.
- Plantar el ejemplar en la misma orientación que tenía.
- Retirar las protecciones del cepellón o romperlas si son biodegradables.
- Rellenar el hoyo sin compactar excesivamente.
- Formar el hoyo de riego.
- Colocar los entutorados aéreos.
- Regar abundantemente con la frecuencia que a continuación se indica:

Año	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ag.	Sept.	Oct.
1º	2	4	4	5	6	5	4	2
2º	1	3	3	4	5	4	3	1
3º	1	2	2	3	4	3	2	1

- Aplicar los tratamientos necesarios.

Mantenimiento después del trasplante:

- Se regarán los ejemplares trasplantados de acuerdo a lo especificado en el punto anterior.
- Al año siguiente se realizará una poda de seguridad que elimine el ramaje seco e inseguro.
- El sistema de sustentación aéreo se eliminará cuando el sistema radical este suficientemente recuperado.

El no arraigo de los pies trasplantados, por la ausencia de las operaciones especificadas en puntos anteriores, implicará la valoración del citado pie por métodos de valoración consistentes en la aplicación de la Norma Granada.

Normas de seguridad y salud en el trasplante

Se satisfarán los requerimientos de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo con las directivas y normativas vigentes.

Antes del comienzo de los trabajos, se habrá establecido contacto con todas las instituciones y empresas responsables de los servicios de gas, de electricidad, de teléfono, de agua y sistemas de drenaje u otros que se puedan prever, así como averiguar los cursos de agua (ríos, riachuelos, riberas, manantiales) existentes. Se describirán sus características y la localización en un plazo, y si fuera necesario, se marcarán en el terreno.

Si los servicios de infraestructuras están afectados por las excavaciones o cuando la maquinaria tenga que trabajar cerca de los mismos, éstos deberán estar protegidos, precintados o desviados. Los trabajos se realizarán bajo la supervisión de las empresas afectadas.

Se deberá avisar a los propietarios vecinos afectados por las obras. En muchos casos será necesario obtener la aprobación de las instituciones y autoridades competentes.

Cualquier trabajo temporal que afecte a algunos de estos servicios se deberá acabar correctamente.

El personal no debe situarse dentro del radio de acción, con excepción del ayudante del cargador.

No se trabajará nunca solo.

Se utilizarán prendas de seguridad exigidas.

Señalar debidamente las zonas de trabajo, así mismo se debe de informar de la existencia de riesgos.

6. Normas de urbanización

Art. 25. *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 P de Pozuelo de Alarcón.

Art. 26. *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.
- k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Art. 27. *Determinaciones respecto a la capacidad de depuración de las aguas residuales.*—Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo: El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la actuación, no será superior a 33,6 m³/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 al 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 Depuración Madrid. El vertido de aguas residuales generado por el ámbito será tratado en dicho Sistema.

Art. 28. *Determinaciones respecto a la red de saneamiento.*—La red de saneamiento será de tipo separativa.

En ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberá incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá 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 recomienda que la red de alcantarillado del ámbito se realice de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II Gestión.

Art. 29. Determinaciones respecto a la red de abastecimiento de agua.—La red de abastecimiento de agua se proyectara teniendo en cuenta las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II versión 2012 o en su caso la que esté vigente en el momento de su redacción.

Art. 30. Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.—Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

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

Art. 31. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.—Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

7. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 32. Normas generales de la edificación y de los usos.—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 PGOU de Pozuelo de Alarcón” salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

Asimismo se recoge lo dispuesto en el “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 20 de noviembre de 2002.

8. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 33. Zonas de ordenanza.—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 localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial define 4 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Residencial Colectiva Libre Tenerías (RCL).
- Red Viaria (RL-RV).
- Espacios Libres Públicos (RL-ZV, RL-ET).
- Vías Pecuarias (RS-VP).

Art. 34. Residencial colectiva libre tenerías (rcl).—Definición: Corresponde a la manzana grafiada como RCL (Residencial colectiva libre) en los planos de Ordenación. En todo lo no dispuesto en esta ordenanza, será de aplicación lo establecido por el PGOU para la Zona 2, Bloque Abierto.

Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas a construir en la manzana RCL será: 44 viviendas.

Tipología: Bloque Abierto sin retranqueo mínimo a alineación oficial.

Alineaciones y rasantes: Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

Parcela mínima: A efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Superficie mínima: 350 m².
- Frente mínimo: 15 metros.
- Diámetro mínimo inscrito: 15 metros.

Altura máxima y número de plantas:

- N.º de plantas máximo sobre rasante: 4 (B + 3).
- N.º de plantas máximo bajo rasante: 3.
- Altura máxima a cornisa: 14 metros.
- Altura máxima a cumbrera: 5 metros s/cornisa.

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

Por encima de la altura máxima permitida total de 14 metros se autorizan construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,20 metros de altura, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 1,20 metros por encima de esta altura máxima.

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

Condiciones de la planta cuarta:

- La fachada quedará retranqueada de la alineación oficial una distancia mínima de 2,50 metros.
- El espacio situado entre la alineación de fachada y la línea de fachada de la planta cuarta podrá destinarse en su totalidad a terrazas de cubierta de uso privativo, vinculadas al área habitable.

Ocupación máxima:

- Ocupación máxima sobre rasante: 90%.
- Ocupación máxima bajo rasante: 90%.

Con objeto de cumplir el estándar mínimo de espacio libre en el ámbito, dentro de la parcela privada se deberá disponer un espacio libre privado con una superficie mínima de 165 m².

La edificación bajo rasante (Subterránea) podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que su destino sea exclusivamente para instalaciones propias del edificio, almacenes anejos a locales de planta baja, uso de garaje-aparcamiento e instalaciones deportivas privadas y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

Debido a su afección acústica, la edificación no podrá ocupar el espacio indicado en planos de ordenación.

Edificabilidad máxima:

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 4.418,26 m²c.
- La edificabilidad bajo rasante no será computable a efectos urbanísticos de acuerdo con las determinaciones, que, a estos efectos, quedan reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Condiciones de aparcamiento: Se dispondrán en el interior de la parcela 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

Retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de fachada = 0 m.
- A linderos con otras parcelas = H/2 (mínimo 3 metros).
0 metros en caso de adosamiento.

La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en uno de los siguientes casos:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El retranqueo lateral no existirá en edificaciones adosadas a lindero.

Podrán instalarse en la banda de retranqueo construcciones destinadas a albergar los contenedores de basuras, siempre que no superen la altura del cerramiento de la parcela.

Se admite la construcción de escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a terrazas de planta baja, así como elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras, etc.

La edificación completamente subterránea destinada a garaje, podrá situarse en la banda de retranqueo y fuera de la proyección de la edificación sobre rasante, sin computar a efectos de ocupación de parcela.

En caso de retranquearse la edificación de la alineación oficial, el espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín descubierto al servicio de las viviendas de planta baja y aparcamiento.

Podrán asimismo situarse en este espacio de retranqueo, construcciones destinadas a portería, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

Centros de transformación (CT): En caso de ser precisos, se situarán dentro de la parcela edificable según condiciones a convenir entre los promotores y la compañía suministradora. Su edificabilidad no será computable a efectos urbanísticos.

Condiciones de uso:

Uso principal = Residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Usos compatibles:

- Industrial: En situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E) (almacenaje y comercio mayorista, Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, Producción artesanal y oficios artísticos y Talleres domésticos)
- Servicios Terciarios:
 - Hospedaje.
 - Comercio: En categoría 1 y 2 (local comercial y agrupación comercial), en situación de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.
 - Oficinas: Servicios administrativos y oficinas privadas en semisótano, planta baja, primera y edificio exclusivo. Despachos profesionales en todas las situaciones de planta.
 - Salas de reunión: En planta baja y semisótano o edificio exclusivo.
 - Restauración: En situación de planta baja, semisótano y primera vinculado a planta baja y semisótano y en edificio exclusivo.
- Dotacional: En situación de planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo.
- Servicios urbanos: Se admiten las categorías 1) (mercados de abastos y centros de comercio básicos) en planta baja, semisótano y edificio exclusivo; categorías 2) y 3) (servicios de la Administración y otros servicios urbanos) en planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo.
- Dotacional de garaje – aparcamiento.

Art. 35. *Red viaria (RL-RV).*—Definición: Corresponde a la manzana grafiada como RL-RV (Red local de infraestructuras. Red viaria) en los planos de Ordenación.

Condiciones específicas: Se permite la instalación de infraestructuras de cualquier clase, 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 m² 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.

En todo caso, estos elementos no impedirán el tránsito peatonal o rodado en las condiciones de accesibilidad que determine la normativa vigente.

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 señalada en planos de ordenación.

La calzada y las aceras en la zona de cruce serán de hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra. En cuanto a la señalización, en la Colada y a ambos lados de la calzada se colocará señalización vertical y metálica 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 la 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 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.

Art. 36. *Espacios libres públicos (RL-ZV, RL-ET)*.—Definición: Zonas de esparcimiento en contacto con el medio natural destinadas a ser ajardinadas, arboladas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

Se incluyen tanto las zonas destinadas a espacios libres ajardinados (RL-ZV) como los espacios libres de transición, con afección acústica (RL-ET).

En la zona grafiada como RL-ET, debido a su afección acústica, no se permiten las zonas estanciales, debiéndose reservar como espacios libres de paseo, o meramente ornamentales.

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 del terreno existente.

Condiciones de uso:

- Uso principal: Libre público (parques y jardines).
- Usos compatibles: Según lo regulado en el art. 8.3.41 del PGOU de Pozuelo las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:
 - a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
 - b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
 - a. Ocupación: 1%
 - b. Altura: 4,00 m.
 - c. Volúmenes: 0,01 m²/ m²

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

Se prohíben las instalaciones de servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etc. Se admite la posibilidad de que las condiciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

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

Art. 37. *Vías pecuarias (RS-VP)*.—Definición: Corresponde a la manzana grafiada como RS-VP (Red supramunicipal de Vías Pecuarias) en los planos de Ordenación.

Se trata de la prolongación de la colada del Arroyo de las Viñas, con una anchura de 4 m.

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 las vías pecuarias.

Se prohíbe el estacionamiento en las Coladas por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en las vías pecuarias.

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 las Coladas.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente.

Se deberá realizar un camino de zorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.).

A este respecto se respetará también el arbolado existente 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.

A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá.

Asimismo en la ordenanza de Red viaria, 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).

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.

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 se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

En Pozuelo de Alarcón, a 25 de abril de 2019.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/15.957/19)

