

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

71

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

En ejecución del acuerdo plenario correspondiente, a tenor de lo establecido en los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 43.2.d) del Reglamento Orgánico del Pleno y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se anuncia que el Pleno, por los acuerdos adoptados en las sesiones de 21 de diciembre de 2023 y 18 de abril de 2024 (corrección de error), ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales-Avenida Juan Pablo II (antes avenida del Generalísimo)” del PGOU, contemplándose en la parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, lo siguiente:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales-Avenida Juan Pablo II (antes Avda. Del Generalísimo)” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por la mercantil Proyectos Inmoargo, S.L. concretado en la documentación presentada el 13 de diciembre de 2022, y el 25 de septiembre de 2023, con NRE 64257/2022 y 37849/2023, documentación esta refundida que sustituye y anula a la que fue aprobada inicialmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con los artículos 59 y 61 de la misma con las siguientes condiciones que se derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente:

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

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

3.^a En el Proyecto de Urbanización a formular se tendrán en cuenta, además de lo anterior, las siguientes consideraciones:

- Se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras.
- Con carácter anterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deben aportarse los informes de Viabilidad de suministros de las Compañías en vigor (Gas, CYII, Telecomunicaciones, Red Eléctrica España, Iberdrola, etc.).
- Se justificará el cumplimiento de los aspectos regulados en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así 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.
- Se reevaluará la integración del arbolado preexistente con respecto al diseño de la zona verde, mediando en cualquier caso la eliminación del pie arbóreo identificado como “Arbol02”, al tratarse de una especie invasora.
- De acuerdo con el informe emitido por Dirección General de Emergencias, se estudiará la necesidad de implantación de hidrantes en cumplimiento de la normativa, de forma que no exista una distancia superior a 100 m. (de recorrido real) desde cualquier punto hasta algún hidrante.

- 4.^a En relación con las obras de urbanización a materializar debe considerarse:
- En cumplimiento del informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, de fecha 24.11.2022, que:
 - Durante la ejecución de las obras el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.
 - En cumplimiento del informe emitido por la D.G. de Patrimonio Cultural, de fecha 26.08.2022, 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.
 - 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.

5.^a La conservación de la urbanización será de competencia municipal a partir de la suscripción del Acta de Recepción, con excepción del mantenimiento, conservación, limpieza y trabajos culturales de las zonas verdes públicas, que deberá correr por cuenta de la promotora durante el plazo de dos años y se realizará bajo la supervisión de la Concejalía de Medio Ambiente.

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 6 de febrero de 2024 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid. Por lo que, a continuación, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente.

«1. Disposiciones de carácter general

Art. 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Específico APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales-Avenida de Juan Pablo II”, Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1.^a del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante L.S.C.M.).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Específico (APE 3.4-14) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, cuyo ámbito completo constituye una Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

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

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

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial*.—Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los artículos 67 y 69 de la L.S.C.M., siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del Planeamiento de rango superior (PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos, por debajo del estándar establecido en el Art. 36 de la L.S.C.M.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el Art. 68 de la L.S.C.M.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial*.—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1.ª del Capítulo IV del Título II de la L.S.C.M. (artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la L.S.C.M.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación.

Art. 7. *Normas de interpretación*.

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

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

2. Terminología

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

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

3. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:
 1. (RC). Residencial colectiva.
 2. (VP). Viario Público.
 3. (ELV). Espacio Libre Mejora Viario.
 4. (CT). Centro de Transformación.

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

Art. 11. *Redes públicas.*

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y generales), así como de la Comunidad de Madrid o del Estado (redes supramunicipales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
 2. (VP). Viario Público.
 3. (ELV). Espacio Libre Mejora Viario.
 4. (CT). Centro de Transformación.

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

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

- a) De planeamiento y desarrollo:
 - Redacción del Plan Parcial.
 - Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales.
- b) De gestión:
 - Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y Formación de la misma, en caso de ser precisa.
 - Redacción del Proyecto de Reparcelación.
- c) De cesión:
 - Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.
- d) De ejecución:
 - Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el Ámbito constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 % del total.

4. Desarrollo del Plan Parcial

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

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada

zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.

- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Ámbito.

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

- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial los siguientes:
- Proyecto de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

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

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

- a) Programación temporal: Las obras de urbanización serán llevadas a cabo en un plazo no superior a un año, ampliable justificadamente si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, solicitando a la finalización de las obras al Ayuntamiento la recepción de las mismas, dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración.
- b) Garantías: Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 % del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: Comprenden los terrenos urbanizados señalados como Redes públicas locales.
- d) Conservación de la urbanización: Una vez producida la recepción de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes.
- e) Derecho a edificar: Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos cuando los mismos hayan adquirido la condición de solar.

No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y 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. Condiciones ambientales para el desarrollo del sector

Art. 16. *Determinaciones respecto a condiciones ambientales.*

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5 del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

Art. 17. *Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.*—En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

Art. 18. *Determinaciones respecto a los puntos de vertido.*—Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecua-

dos (inspección visual, organolépticos, analíticas in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

Art. 19. *En relación con la calidad 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 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. 20. *Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.*—En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

Medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización.
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra).
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación.

El Plan Parcial incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación, se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas.

Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

Medidas y recomendaciones sobre las variables ambientales sustantivas

- Medidas de carácter general durante las obras de urbanización:
 - Delimitación de la zona de actuación a los terrenos del ámbito, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de las obras de desarrollo de los proyectos dentro de esta zona, evitando así la generación de impactos en zonas anejas.
 - En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
 - Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- Medidas de carácter general para la conservación y mantenimiento del espacio público:
 - Realizar una conservación y mantenimiento adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos urbanos nuevos o rehabilitados, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta,

- procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.
- Propiciar medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en las zonas verdes, viario, áreas ajardinadas y en los espacios públicos en general.
- Otras medidas y recomendaciones:
- Sobre los futuros proyectos edificatorios, se plantean las siguientes recomendaciones:
- En edificios residenciales y terciarios:
 - Propiciar la implantación de medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en los proyectos.
 - Propiciar la implantación de medidas de ahorro de energía, reducción de emisiones y contribución al cambio climático:
 - Mayores exigencias a las establecidas en el DB HE del CTE, fijando objetivos de calidad de diseño sostenible y eficiencia energética más estrictos (calificación energética, edificios de consumo de energía casi nulo, PassivHaus, etc.).
 - Propiciar la implantación medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.
 - Propiciar la implantación medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).
 - En edificios terciarios:
 - Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.

Medidas previstas para la vigilancia ambiental del desarrollo del Plan

La Vigilancia Ambiental puede definirse como el proceso de control y seguimiento de los aspectos medioambientales de la actuación. Su objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el DAE, así como del resto de condicionantes establecidos tanto en los estudios ambientales sectoriales como en los dictámenes del órgano ambiental. Además, el programa debe permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir durante la ejecución de la actuación, en una primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

Se recogen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del desarrollo de la propuesta, mediante los proyectos que desarrollarán la propuesta urbanística (Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios) la vigilancia general de las obras de urbanización. La Vigilancia Ambiental se desarrollará durante la fase previa a la ejecución de las obras y durante la fase de obras.

Fase previa a las obras

Las tareas a desarrollar por el equipo responsable del Programa de Vigilancia Ambiental serán las siguientes:

- Controlar que al inicio de las obras se haya realizado una delimitación adecuada y eficaz (jalónamiento) del área de actuación, con el objeto de que estas queden definidas y la zona de afección concretada para evitar futuras acumulaciones de materiales en las inmediaciones del ámbito. Además, no se podrán realizar operaciones fuera de estas superficies. Asimismo, se controlará que se han ejecutado las actuaciones de protección específicas que se requieran.
- Controlar que con las operaciones de replanteo de las obras delimitan físicamente las superficies que van a quedar, provisional o definitivamente, ocupadas por estas, así como por las restantes obras auxiliares, vías de acceso, áreas de acopio de materiales y cuantas otras instalaciones sean precisas para el correcto desarrollo de la actuación.

- Se desarrollarán controles de verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono. Si se detectase que una determinada máquina excede los umbrales permitidos, se informará al Director de Obra para que proceda a la paralización de esa máquina hasta que sea reparada o sustituida por otra que cumpla las condiciones que se establecen en este Programa.
- Con el objetivo de verificar la ubicación definitiva de las instalaciones de obras y parque de maquinaria se procederá a establecer las normas que impidan el desarrollo de actividades que puedan originar impactos no deseados. Para ello, antes del inicio de las obras, el responsable de la vigilancia ambiental junto con el Director de Obra, analizarán la localización de todas y cada una de las infraestructuras auxiliares y provisionales.

Fase de obras

Durante la fase de obras el equipo responsable de la Vigilancia Ambiental desarrollará, entre otras, las siguientes tareas:

Generales:

- Control de la correcta delimitación de los terrenos de actuación al inicio y final de cada jornada para asegurar que se no aparecen acumulaciones de materiales en los alrededores de la zona. Se realizará mediante la deposición en la zona de actuación y en los emplazamientos destinados con ese fin, de los materiales, tierras y residuos encontrados. Estos, en su caso, deberán ser entregados a un gestor autorizado.

Control de las emisiones acústicas de la maquinaria:

- Verificar que toda la maquinaria utilizada en las obras y que forme parte del ámbito de aplicación del Real Decreto 212/2002 lleva el marcado CE, la indicación del nivel de potencia acústica garantizado y va acompañada de una declaración CE de conformidad, cumpliendo así con las disposiciones de dicho Real Decreto, tal y como refleja el artículo 8 del mismo.
- Restricción de los trabajos de urbanización del ámbito al periodo acústico diurno (07-23 h).
- Monitorización periódica de las emisiones acústicas (niveles de inmisión en viviendas existentes más próximas).
- Evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos.
- En relación con los movimientos de la maquinaria y vehículos pesados durante los movimientos de tierras y transporte de materiales, estos deberán limitarse al viario existente o las explanaciones del nuevo viario, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

Control de afección al arbolado:

- Se vigilarán los daños producidos sobre los pies arbóreos durante la fase de ejecución de las obras y se informará sobre posibles síntomas de decaimiento en los árboles, para evitar posibles muertes del arbolado que se pretenda conservar. Para ello se realizarán inventarios de los pies afectados sobre los que se aplicaran medidas de cura, y se realizará un estudio de las causas para planificar la aplicación de medidas de protección de la vegetación más efectivas.

Control de las emisiones de polvo y partículas:

- Se controlará que se llevan a cabo las medidas preventivas consistentes en riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras cuando sean necesarias.
- En el caso de detectarse que se sobrepasan los umbrales admisibles, se propondrá la intensificación de riegos y la limpieza de las zonas que puedan haberse visto afectadas.

Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación:

- Con el objetivo de evitar daños fisiológicos sobre la vegetación que se pretende conservar, que conlleven a una reducción de la fijación de dióxido de carbono y de la absorción de agua y luz solar por obstrucción de los estomas, una serie técnicos especializados controlarán las acumulaciones de polvo y partículas sobre la vegetación prestando especial atención a la superficie foliar. Si se detectasen can-

tidades que dificultasen el funcionamiento fisiológico de la vegetación se intensificarán los riegos para reducir la emisión de polvo.

Control de la erosión en zonas de tránsito:

- Se controlará la aparición de procesos erosivos en zonas de tránsito de maquinaria y vehículos, con especial atención a las pistas de acceso que cuenten con pendientes acusadas. Si se comprueba la existencia de erosión en dichas zonas se procederá a la aplicación de medidas para aumentar la cubierta vegetal, o la aplicación de técnicas de bioingeniería que causen un efecto barrera contra los flujos de agua.

Control de la gestión de los residuos:

- Con la finalidad de conseguir una correcta gestión y tratamiento de los residuos generados en obra, se deberán vigilar los emplazamientos de deposición de residuos y el destino de todas las sustancias contaminantes y las basuras. Esto se controlará mediante la comprobación de justificantes que certifiquen que los residuos se han entregado a gestores autorizados. Si se detectase cualquier alteración, se informará al Director de Obra para que se proceda a la limpieza y restauración de la zona que eventualmente pudiera haber sido afectada.

Control de limpieza de las obras:

- Con el fin de conseguir un correcto acondicionamiento del ámbito al acabar las obras, se comprobará la limpieza los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo, para diseñar medidas de limpieza y desmantelamiento de las instalaciones adicionales si fueran necesarias.

Control de la adecuación del diseño final a los condicionantes ambientales:

- Se verificará que el diseño final del sector se adecua a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental.

Informes:

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización/edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.
- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no prevista, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.
- Asimismo, se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas protectoras y correctoras realmente ejecutadas. Este informe será remitido por el Promotor de las obras al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y al órgano autonómico competente.

Art. 21. *Determinaciones del estudio acústico.*—Se relacionan a continuación varias recomendaciones encaminadas a lograr una mejor situación acústica tras el desarrollo del sector.

Medidas generales de templado de tráfico

Tráfico pesado Se recomienda limitar en el periodo noche (de 23 h a 7 h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario perimetral del sector, salvo vehículos de emergencia.

Configuración de las nuevas vías-diseño y señalización Se propiciará 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) cada 50 m aproximadamente.
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) de acceso.

Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

Materiales:

Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.

Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

Recogida de basuras y servicios de limpieza:

La recogida de basuras 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 estos se dispongan en 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.

Inspección y vigilancia de la contaminación acústica:

El ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón será responsable de exigir el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y 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:

- Particularmente, las emisiones de las actividades terciarias que ocupen las parcelas previstas.
- Las emisiones acústicas tanto de las obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el sector o el entorno del mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- El cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.

Art. 22. Medidas de protección del arbolado.—Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

Se adoptarán las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón.

6. Normas de urbanización

Art. 23. Normativa de aplicación.—Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 24. Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores definidas en el Ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

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

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser

- demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
 - El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización, así como las tasas municipales devengadas por dicha tramitación.
 - Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
 - Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 25. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.—El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Suministradoras.

Art. 26. Condiciones respecto a la depuración de aguas residuales.—De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que genera el ámbito es el siguiente:

- Superficie edificable residencial colectiva = 1.051,25 m²c.
- Demanda de agua = 8 l/m²c día = 8.410 l/día = 8,41 m³/día.
- Coeficiente de retorno = 0,95.
- Caudal medio de aguas negras = 8,41 * 0,95 = 8 m³/día.

Actualmente los vertidos de este ámbito pertenecen, dentro de las cuatro cuencas de vertido existentes en el municipio de Pozuelo, a la cuenca del arroyo Pozuelo, cuyos vertidos se depuran en el Sistema de Depuración Madrid; gestionado por el Canal de Isabel II, S.A.

7. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 27. Remisión al Plan General.—En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

8. Ordenanzas particulares de cada Zona

Art. 28. Generalidades.—Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala 4 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por 2 ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas, y las ordenanzas que las regulan, son las siguientes:

1. Residencial colectiva (RC).
2. Viario y servicios públicos (VP, ELV, CT).

Art. 29. Zona 1. Residencial Colectiva (RC).

1) Definición:

Corresponde a la manzana resultante de la ordenación, denominada RC.

Uso Residencial con tipología de vivienda colectiva en bloque abierto (con las particularidades descritas en la presente ordenanza).

2) Localización:

Queda señalada en los planos de Ordenación. Se define una manzana, RC.

3) Tipología:

Edificación en bloque abierto, con los retranqueos indicados en el presente artículo.

4) Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5) Parcela mínima:

A efectos de segregaciones, la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

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

6) Altura máxima y número de plantas:

Debido a la diferencia de cota entre la avenida de Juan Pablo II y el Camino de Valdenigrales, se establecen las alturas máximas siguientes:

- N.º de plantas máximo sobre rasante: Avda. Juan Pablo II: 3 plantas.
- Camino Valdenigrales: 4 plantas
- Altura máxima a cornisa:
 - 11,50 metros (3 plantas).
 - 14,50 metros (4 plantas).

Otras condiciones:

La planta cuarta en la fachada hacia el Camino de Valdenigrales deberá cumplir las condiciones siguientes:

- La fachada de esta planta quedará retranqueada de la fachada principal una distancia mínima de 3 metros (8 metros desde la alineación de calle).
- El espacio situado entre la alineación de fachada y la línea de fachada de esta planta cuarta podrá destinarse en su totalidad a terrazas de cubierta de uso privativo, vinculadas al área habitable, o a elementos comunes.
- Sobre esta planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima permitida en la última planta, se autorizan construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,50 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.

7) Ocupación máxima:

- Sobre rasante: 40 %.
- Bajo rasante: 100 %.

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, pudiendo en este caso, por tanto, ocuparse bajo rasante, la totalidad de la parcela.

En la alineación al Camino de Valdenigrales, la planta sótano podrá estar elevada con respecto a la rasante de la calle. En este caso, se deberá cumplir que la cara inferior del forjado de planta baja quede a una altura máxima respecto de la rasante de la calle de 1,20 metros.

En la manzana RC se deberá mantener un mínimo de 158 m² como espacio libre, para garantizar el cumplimiento del artículo 36 de la L.S.C.M. respecto a las redes públicas locales.

8) Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas:

- Edificabilidad máxima: 1.051,25 m²c.
- Número máximo de viviendas: 10 viviendas.

9) Retranqueos mínimos:

- A alineación oficial (viario público) = 5 metros.
- A linderos con otras parcelas fuera del ámbito = H/2 (mínimo 5 metros).
- A linderos con parcela de Centro de Transformación = 2 metros.

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.

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

10) Condiciones de aparcamiento:

En cada parcela se dispondrá en el interior de la misma como mínimo 1,5 plazas por cada 100 m² construidos o fracción.

11) 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.

12) 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, en edificio exclusivo.

— 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. 30. *Zona 2. Viario y servicios públicos (VP, ELV, CT).*

1) Definición:

Corresponde a las calles de tráfico rodado o peatonal (VP), al espacio de mejora. — ampliación de viario (ELV) y a la parcela reservada para la instalación de un centro de transformación (CT).

2) Consideraciones específicas:

Viario y espacio libre de mejora del viario (VP, ELV).

Solamente se permite la instalación de mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, infraestructuras y otros elementos propios de esta zona.

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

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas zonas 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.

Centro de transformación (CT).

Se corresponde con la zona que pudiese ser necesaria para la distribución de energía eléctrica, según Normas de la Compañía Suministradora.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos

De cara a un menor impacto visual se deberán plantear soluciones enterradas».

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 23 de abril de 2024.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/6.607/24)

