

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**79****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 acuerdo adoptado en sesión de 21 de marzo de 2024, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 3.4-10 “Antonio Becerril/Carretera de Carabanchel” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, contemplándose en la parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, lo siguiente:

Primero.—Estimar parcialmente la alegación formulada por D. AAA, en nombre y representación del Canal de Isabel II Gestión, S. A., desestimando el resto de alegaciones presentadas en los términos y por los motivos expuestos en los informes conjuntos emitidos por la Arquitecto Municipal, Jefe de Planeamiento Urbanístico y el TAG, Jefe del Departamento Jurídico de la GMU, de fecha 21 de febrero de 2024, dando traslado de los mismos a cada uno de los alegantes.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior del ámbito de suelo urbano no consolidado APR 3.4-10 “Antonio Becerril/Carretera de Carabanchel” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por la Comisión Gestora del precitado ámbito y concretado en la documentación conformada por la Memoria y Normas Urbanísticas, presentadas tanto en formato papel como en formato digital, el 22 de diciembre de 2021, con NRE 58030/2021, los planos y anexos a la Memoria presentados en formato digital el 12 de mayo de 2021 con NRE 18427/2021, 18428/2021 y 18430/2021, y en formato papel, el 21 de septiembre de 2021 y NREG 39.622/2021, y los informes de viabilidad actualizados de las compañías suministradoras del Canal de Isabel II e Iberdrola presentados el 8 de julio de 2021 y NRE 28.890/2021, documentación toda ella a la que se le ha asignado el CSV y que sustituye y anula a la que fuera aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 13 de mayo de 2020 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 que son los siguientes:

1.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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, debiendo incluir el soterramiento de todas las líneas áreas.
- Las futuras obras de urbanización se coordinarán con las previstas en el ámbito de planeamiento APR 3.4-11 “Manzana Cocheras Llorente”, en lo relativo a la organización del viario y posibles servicios a soterrar, en su conexión en la Carretera de Carabanchel.
- Se justificará el cumplimiento de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, orden ministerial VIV 561/2010, 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.

- En relación con las recomendaciones derivadas de los Estudios Ambientales que deberá integrar el posterior proyecto de urbanización, y las que resulten del informe ambiental a emitir por la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- En relación con el ruido, se deberán reconsiderar las mismas en el inicio de las obras de edificación, mediante un estudio puntual específico sobre el ruido emitido en las paradas de autobús, pudiendo adaptar, tanto para incrementar como para reducir, las exigencias respecto al aislamiento acústico.

4.<sup>a</sup> En materia de arbolado, la Medida Compensatoria asociada a la tala del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Parcial (29 uds.), y que a continuación se relaciona, se ha cuantificado por la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo y asciende al montante económico de 4.529,00 euros, que podrá consignarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a través de una garantía, de tal forma que una vez finalizadas las obras de urbanización y realizada la nueva plantación de arbolado en el ámbito, 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.

El resto de los pies arbóreos (25 uds.) deberán conservarse conforme a las Medidas de Protección que deberán definirse en el posterior proyecto de urbanización que se tramite.

| ID | ESPECIE                     | Ø BASAL (CM) | ALTURA (M) | PROPUESTA |
|----|-----------------------------|--------------|------------|-----------|
| 1  | <i>Cedrus deodara</i>       | 48           | 14         | Conservar |
| 2  | <i>Cedrus deodara</i>       | 47           | 14         | Conservar |
| 3  | <i>Cedrus atlantica</i>     | 32           | 14         | Conservar |
| 4  | <i>Cedrus atlantica</i>     | 35           | 14         | Conservar |
| 5  | <i>Populus alba</i>         | 70           | 10         | Tala      |
| 6  | <i>Populus alba</i>         | 60           | 8          | Tala      |
| 7  | <i>Populus alba</i>         | 58           | 8          | Tala      |
| 8  | <i>Ulmus pumila</i>         | 35           | 4          | Tala      |
| 9  | <i>Populus alba</i>         | 50           | 8          | Tala      |
| 10 | <i>Pinus pinea</i>          | 56           | 10         | Tala      |
| 11 | <i>Laurus nobilis</i>       | 70           | 4          | Conservar |
| 12 | <i>Phoenix canariensis</i>  | 40           | 3          | Conservar |
| 13 | <i>Cedrus deodara</i>       | 50           | 14         | Conservar |
| 14 | <i>Cedrus atlantica</i>     | 33           | 14         | Tala      |
| 15 | <i>Cedrus deodara</i>       | 54           | 14         | Conservar |
| 16 | <i>Platanus x hispanica</i> | 15           | 8          | Tala      |
| 17 | <i>Pinus pinea</i>          | 42           | 8          | Tala      |
| 18 | <i>Pinus pinea</i>          | 50           | 16         | Conservar |
| 19 | <i>Pinus pinea</i>          | 60           | 8          | Conservar |
| 20 | <i>Cedrus deodara</i>       | 48           | 15         | Conservar |
| 21 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 40           | 8          | Conservar |
| 22 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 28           | 10         | Conservar |
| 23 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 24           | 10         | Conservar |
| 24 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 26           | 8          | Conservar |
| 25 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 18           | 6          | Tala      |
| 26 | <i>Pinus pinea</i>          | 45           | 10         | Conservar |
| 27 | <i>Pinus pinea</i>          | 36           | 10         | Tala      |
| 28 | <i>Pinus pinea</i>          | 38           | 10         | Conservar |
| 29 | <i>Pinus pinea</i>          | 46           | 10         | Conservar |
| 30 | <i>Pinus pinea</i>          | 25           | 8          | Tala      |

| ID | ESPECIE                     | Ø BASAL (CM) | ALTURA (M) | PROPUESTA |
|----|-----------------------------|--------------|------------|-----------|
| 31 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 45           | 8          | Tala      |
| 32 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 24           | 6          | Tala      |
| 33 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 18           | 6          | Tala      |
| 34 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 28           | 12         | Tala      |
| 35 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 19           | 6          | Tala      |
| 36 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 22           | 8          | Tala      |
| 37 | <i>Cedrus deodara</i>       | 42           | 14         | Conservar |
| 38 | <i>Ulmus pumila</i>         | 50           | 10         | Tala      |
| 39 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 18           | 8          | Tala      |
| 40 | <i>Cupressus arizonica</i>  | 25           | 8          | Tala      |
| 41 | <i>Cedrus deodara</i>       | 54           | 16         | Tala      |
| 42 | <i>Platanus x hispanica</i> | 22           | 8          | Tala      |
| 43 | <i>Platanus x hispanica</i> | 25           | 8          | Tala      |
| 44 | <i>Cedrus deodara</i>       | 50           | 14         | Conservar |
| 45 | <i>Abies nordmanniana</i>   | 60           | 14         | Conservar |
| 46 | <i>Populus alba</i>         | 60           | 14         | Conservar |
| 47 | <i>Populus alba</i>         | 31           | 8          | Conservar |
| 48 | <i>Populus alba</i>         | 35           | 9          | Conservar |
| 49 | <i>Ailanthus altissima</i>  | 60           | 10         | Tala      |
| 50 | <i>Ulmus pumila</i>         | 50           | 10         | Conservar |
| 51 | <i>Ulmus pumila</i>         | 30           | 7          | Tala      |
| 52 | <i>Ulmus pumila</i>         | 20           | 6          | Tala      |
| 53 | <i>Ulmus pumila</i>         | 18,4         | 6          | Tala      |
| 54 | <i>Ulmus pumila</i>         | 35           | 8          | Tala      |

La conservación de los pies arbóreos propuesta deberá justificarse, en el posterior proyecto de urbanización, a través del cumplimiento del artículo 34-c) de la Ordenanza de Tramitación de Licencias, mediante los planos en planta y los perfiles necesarios que permitan verificar que la rasante originaria del terreno no se modifica, tanto por desmontes como por terraplenes.

5.<sup>a</sup> En relación con las coordenadas georreferenciadas, dadas las diferencias detectadas entre la delimitación del ámbito (fichero GML) y la geometría de las fincas catastrales que son lindero del ámbito en curso, y entendiéndose que los ficheros GML aportados reflejan la realidad física existente, será el Registro de la Propiedad, el organismo que coordine y valide, la georreferenciación interna del ámbito que nos ocupa y la de las parcelas catastrales afectadas por el desarrollo urbanístico en curso. A este respecto el promotor aporta los ficheros GML exteriores al ámbito, 1263701VK3716S.gml y 1263702VK3716S.gml, que tratan de regularizar dichas diferencias.

6.<sup>a</sup> Siguiendo los criterios y directrices fijadas por el Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de los elementos ajardinados o arbóreos incluidos en el ámbito será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras, y se realizará bajo la supervisión de la Concejalía de Medio Ambiente.

7.<sup>a</sup> En relación con los aspectos competencia de la D. G. de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid:

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

8.<sup>a</sup> En relación con los aspectos competencia de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid:

Durante la redacción del proyecto de urbanización, en el caso de que se considerasen necesarias nuevas plantaciones, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación, con preferencia por especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 22 de abril 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

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 3.4-10 “Calle Antonio Becerril/Carretera de Carabanchel”, Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1.<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

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 Remitido (APR 3.4-10) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, que a su vez define dos Unidades 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 LSCM, 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 artículo 36 de la LSCM.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

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 LSCM (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 LSCM.
- 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 apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan 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 LSCM, 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. (MC, RC) Residencial colectiva.
  2. (RL-SU, CT) Infraestructuras y Red viaria.

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 del Estado (redes supramunicipales).
- b) Dichas redes se regulan mediante la siguiente ordenanza:
  - 2. (RL-SU, CT) Infraestructuras y Red viaria.

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.
  - Redacción del Proyecto de Reparcelación.
- c) De cesión:
  - Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.
  - Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 % 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:
  - 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, cada una de las Unidades de ejecución definidas en 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 de cada una de las Unidades de Ejecución definidas en el 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 de cada Unidad de Ejecución definida en el Ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, 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, así como aquellos aptos para la materialización del 10 % del aprovechamiento total de cada una de las Unidades de Ejecución de-

finidas en el ámbito, sustituibles, en su caso, por su compensación económica, si así se conviniera.

- 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 de la Unidad de Ejecución que se desarrolle, 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 período 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 adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos 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 sí 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 (jalonamiento) 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 entregarlos 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 período acústico diurno (7:00-23:00 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 de técnicos especializados controlarán las acumulaciones de polvo y partículas sobre la vegetación prestando especial atención a la superficie foliar. Si se detectasen cantidades 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 período noche (de 23:00 h a 7:00 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 período 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 de cada una de las Unidades de Ejecución 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 redac-

ción 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.*—El caudal de vertido del APR 3.4-10 no será superior a 44,5 m<sup>3</sup>/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.

Art. 27. *Respecto a la red de saneamiento y al proyecto de urbanización.*—Al ser tanto la titularidad como la gestión de las redes de alcantarillado de Pozuelo de Alarcón de competencia municipal, serán los servicios técnicos municipales quienes definan y autoricen tanto la tipología de la red a ejecutar como las conexiones a realizar de la red de alcantarillado interior del APR 3.4-10 “Antonio Becerril-Carretera de Carabanchel” en la red de alcantarillado municipal. Igualmente, dichos servicios deberán garantizar que el funcionamiento y régimen hidráulico de las conducciones e instalaciones afectadas por los nuevos vertidos no resulta alterado negativamente.

Por otro lado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia.

El Proyecto de urbanización se redactará de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II.

Art. 28. *Respecto a la red de abastecimiento de agua.*—El Canal de Isabel II, S. A., condicionará la Conformidad Técnica de la red de abastecimiento del APR 3.4-10 “Antonio Becerril-Carretera de Carabanchel” al cumplimiento de lo siguiente:

- A la actualización del informe de viabilidad para el APE 3.4-10 “Calle Antonio Becerril”, emitido por el Canal de Isabel II, S. A., el 31 de octubre de 2017, así como al cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- A la presentación ante el Canal de Isabel II, S. A., por el promotor del informe ambiental a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en cumplimiento de la tramitación definida en el Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como del cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.

Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de la red de abastecimiento de agua para consumo humano quedará condicionado a la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II, S. A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

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

Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano, así como su conexión al sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S. A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector.

Art. 29. *condiciones específicas de la Arteria Mapfre-Pozuelo.*—Las actuaciones que se desarrollen en su ámbito territorial respetarán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II, aprobadas el 12 de noviembre de 2012 y vigentes desde el 27 de noviembre del mismo año, en el que se define lo siguiente:

Bandas de Infraestructura de Agua (BIA):

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros de-

pendiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

La Banda de Infraestructura de Agua (BIA) correspondiente a la Arteria Mapfre-Pozuelo, de Ø600 mm, tendrá un ancho de 4 metros, es decir, 2 metros a cada lado del eje de la conducción.

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

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

Franjas de Protección (FP):

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

## 7. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 30. *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. 31. *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 3 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. (MC, RC) Residencial colectiva.
2. (RL-SU, CT) Infraestructuras y red viaria.

Art. 32. *Zona 1. Residencial colectiva (MC, RC).*

1) Definición:

- Corresponde a las manzanas resultantes de la ordenación, denominadas MC y RC.
- Uso Residencial con tipología de vivienda colectiva en manzana cerrada o bloque abierto.

2) Localización:

- Queda señalada en los planos de Ordenación. Se definen dos manzanas, MC y RC.

3) Tipología:

- MC. Edificación en manzana cerrada.
- RC. Edificación en bloque abierto sin retranqueo mínimo a alineación oficial.

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:

|                           | MANZANA MC        | MANZANA RC         |
|---------------------------|-------------------|--------------------|
| Superficie mínima:        | 90 m <sup>2</sup> | 350 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo:            | 5 metro.          | 15 metros          |
| Diámetro mínimo inscrito: | 5 metros          | 15 metros          |

## 6) Altura máxima y número de plantas:

|                                     | MANZANA            | MC MANZANA RC      |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nº de plantas máximo sobre rasante: | 3 (B+2)            | 4 (B+3)            |
| Nº de plantas máximo bajo rasante:  | 2                  | 2                  |
| Altura máxima a cornisa:            | 10,50 metros       | 14,0 metros        |
| Altura máxima a cumbre:             | 5 metros s/cornisa | 5 metros s/cornisa |

## Condiciones específicas de la manzana MC:

- Sobre la última planta, se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, computando a los efectos de edificabilidad todos los espacios que tengan al menos 1,50 metros de altura libre.

## Condiciones específicas de la manzana RC:

- Sobre la última 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.

## 7) Condiciones de la planta cuarta de la manzana RC:

- 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.

## 8) Ocupación máxima:

- Manzana MC: Sobre y bajo rasante, 100 %.
- Manzana RC: Sobre y bajo rasante, 60 %.

En la manzana RC se deberá mantener un mínimo del 30 % de la parcela como espacio libre ajardinado, para garantizar el cumplimiento del artículo 36 de la LSCM respecto a las redes públicas locales.

Por ello, la ocupación bajo rasante en la manzana RC debe coincidir con la proyección de la edificación sobre rasante.

## 9) Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas:

- Manzana MC: 421,20 m<sup>2</sup>c, máximo 4 viviendas.
- Manzana RC: 5.431 m<sup>2</sup>c, máximo 52 viviendas.

Total: 5.852,20 m<sup>2</sup>c, máximo 56 viviendas.

## 10) Retranqueos mínimos:

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

En la manzana RC, 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.
- c) Cuando la edificación colindante se encuentre adosada al lindero.

En todo caso la edificación respetará el resto de la separación a linderos.

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.

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.

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.

11) Otras condiciones:

- Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la Ordenanza 1-Manzana cerrada, para el suelo denominado MC y a la Ordenanza 2-Bloque Abierto para el suelo denominado RC.

12) Condiciones de aparcamiento:

- En cada parcela se dispondrá en el interior de la misma como mínimo 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

13) Condiciones de uso:

- Uso principal: residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.
- Usos compatibles<sup>1</sup>:
  - Terciario:
    - Hospedaje.
    - Comercio (locales comerciales en planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).
    - Oficinas (servicios administrativos y oficinas privadas en semisótano, baja, primera y edificio exclusivo).
    - Salas de reunión (planta baja y semisótano).
    - Restauración (planta baja, semisótano y primera vinculado a planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).
  - Equipamientos: dotacional (planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo).

14) Condiciones derivadas del estudio acústico para la manzana RC:

La alineación paralela a la calle Antonio Becerril de la manzana RC, tiene una gran afección acústica, debido a la proximidad de la parada de autobús, por ello, se deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Las viviendas situadas con fachada a la calle Antonio Becerril deberán ser de tipología pasante, de forma que se garantice que todas ellas cuentan con una fachada silenciosa orientada a las zonas verdes privadas situadas al sur.
- La ordenación interior de estas viviendas deberá situar preferentemente las estancias más sensibles (los recintos protegidos definidos en el DB-HR, fundamentalmente salones y dormitorios) en dicha fachada silenciosa, reservando la fachada ruidosa para recintos menos sensibles (los recintos habitables del DB-HR y zonas comunes).

<sup>1</sup> Las categorías y situaciones de los usos compatibles, así como estos mismos, se corresponden con los señalados en la Ordenanza 2 del vigente PGOU.

- En el caso de que finalmente se situasen recintos protegidos en la fachada ruidosa, su envolvente deberá tener un aislamiento acústico a ruido aéreo, expresado en términos del índice  $D_{2m,nT,At}$ , de al menos 37 dBA en dormitorios y 32 dBA en el resto de estancias protegidas, de acuerdo a lo establecido en la tabla 2.1 del DB HR11 (lo que supone una mejora respecto de los aislamientos mínimos de 7 dBA en dormitorios y 2 dBA en estancias protegidas).
- Este aislamiento deberá incrementarse hasta los 42 dBA en dormitorios y 37 dBA en estancias situadas frente a la futura parada de autobús, dado que los niveles Día previstos superarían los 70 dBA<sup>12</sup>.
- Además, estas estancias deberán contar con sistemas de renovación de aire (shunts) que permitan la ventilación cruzada con los huecos de fachada sur.
- De cara a mejorar la calidad acústica de la zona, se recomienda que la fachada de la edificación en la zona de la parada del autobús deberá tener propiedades acústicamente absorbentes para evitar que los niveles sonoros en las fachadas opuestas de la calle se vean incrementados por efecto de la reflexión de las ondas sonoras generadas por los autobuses.

Las medidas propuestas en este apartado se deberán reconsiderar en el inicio de las obras de edificación, mediante un estudio puntual específico sobre el ruido emitido en las paradas de autobús, pudiendo adaptar, tanto para incrementar como para reducir, las exigencias respecto al aislamiento acústico descritas.

Art. 33. *Zona 2. Infraestructuras y red viaria (RL-SU, CT).*

1) Definición:

Corresponde a las calles de tráfico rodado o peatonal. Su carácter es local y de uso público.

2) Consideraciones específicas de la zona RL-SU:

Solamente se permite la instalación de mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal 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 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.

3) Condiciones específicas de la zona CT:

Se corresponde con la zona que pudiese ser necesaria para albergar Centros de Transformación, según Normas de la Compañía Suministradora.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al Ámbito. De cara a un menor impacto visual se deberán plantear soluciones enterradas.

4) Condiciones derivadas del estudio acústico para el viario público:

De cara a regular el viario desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes recomendaciones sobre el tráfico rodado:

- 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 señalará 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.
- En particular se recomienda la limitación expresa de velocidad no superior a 30 km/h para la calle José Teresa García tras su remodelación, adecuándola a la naturaleza puramente residencial del entorno y al carácter de viario local que posee”.

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

(02/6.670/24)

