

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**73****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, en sesión de 27 de octubre de 2021, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte” del PGOU. La parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, tiene el siguiente tenor literal:

«Primero.—Estimar las alegaciones presentadas por L C P en nombre y representación de la Junta de Compensación del UZ 2403 Área Pozuelo Oeste (ARPO), en los términos y por los motivos expuestos en el informe del TAG Jefe del Departamento Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 21 de septiembre de 2021.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla-Norte” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por la Comisión Gestora del precitado APR concretado en la documentación refundida, aportada el 20 de enero de 2021 con NRE: 2021/1208 que sustituye y anula a la que fuera aprobada de conformidad con lo establecido en el artículo 62 en relación con los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con las siguientes condiciones que se derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente:

1.<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 desarrollo del posterior proyecto de urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

3.1. Los condicionantes recogidos en el Acuerdo de Aprobación Inicial del Plan Parcial:

- En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- En el Proyecto de Urbanización igualmente se definirán con total precisión los accesos a las distintas parcelas, agrupados, en lo posible, de dos en dos, y coordinando debidamente los mismos con los aparcamientos en viario y con la disposición de alcorques y luminarias, de forma que en el futuro no sea necesario afectar o ninguno de dichos elementos.
- La recogida de las aguas pluviales deberá quedar definitivamente resuelta con el vertido de las mismas al colector interceptor previsto en el Plan General en los términos establecidos, tanto en el “Convenio urbanístico regulador del procedimiento de planeamiento y ejecución de las obras de mejora de las condiciones de dre-

naje y saneamiento de las cabeceras de los arroyos Pozuelo y Antequina, mediante la construcción de un colector-interceptor de aguas pluviales al oeste y sur de las zonas consolidadas”, ratificado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de septiembre de 2007, y que ha sido suscrito el 12 de noviembre de 2007, entre otros, por los promotores del presente Plan, como en el “Plan Especial relativo a las condiciones de desarrollo y ejecución del colector-interceptor de pluviales señalado en el Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón como red pública de infraestructura de saneamiento”, que en desarrollo del mismo ha sido aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 15 de abril de 2010.

- Dada la total implicación del presente ámbito con el sector UZ 2.4-03 “Área Pozuelo Oeste (ARPO)”, todas sus redes de infraestructuras conectarán con las de este Sector, y la ejecución material de sus obras de urbanización estará condicionada a la previa o simultánea de las de dicho sector.
- Asimismo, y al igual que en el caso de citado sector, la ejecución material de las obras de urbanización estará a su vez condicionada a la previa ejecución y puesta en servicio del colector-interceptor de aguas pluviales, o la solución alternativa que deberá contar con la aprobación preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cumplimiento de lo establecido en su informe de fecha 1 de diciembre de 2017.

3.2. En relación con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 30 de octubre de 2018:

- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.
- En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.
- En ningún caso las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas negras y otra segunda para pluviales.
- Asimismo, se recuerda que, para redes de saneamiento separativas, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas negras superior al caudal punta de aguas negras del ámbito.
- En cualquier caso, al ser la red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, será el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quien deberá autorizar la conexión a la red de saneamiento existente y garantizar que el funcionamiento de dicha red no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. Aun así, se sugiere que la red de alcantarillado del ámbito se realice de acuerdo a las Normas para Redes de saneamiento vigentes en canal de Isabel II Gestión.
- Por otro lado, dado que la red del ámbito se conecta y evacua los vertidos a través de la red del sector 2.4-03 ARPO, la viabilidad de sus vertidos está condicionada a la previa viabilidad de la red de saneamiento del sector ARPO.

3.3. En relación con los aspectos competencia de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 13 de febrero de 2020:

- El plano de zonificación deberá completarse en el proyecto de urbanización, con la línea de dominio público de la carretera, una vez ejecutado el proyecto de remodelación del enlace entre las carreteras M-503 y M-513.

- Con respecto a la protección acústica planteada en la zona de protección de la carretera M-503, ésta deberá cumplir con lo estipulado en la normativa de aplicación y, en cualquier caso, deberá contar con una autorización expresa por parte de la Dirección General.
- Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad De Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esa Dirección General para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).
- Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras.

3.4. En relación con los aspectos competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en su informe de fecha 1 de diciembre de 2017:

- En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el artículo 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
- En la documentación que se adjunte a las solicitudes de autorización para desarrollo del planeamiento deberán incluir un sistema de laminación (preferentemente tanques de tormenta, o similar) de los alivios de aguas pluviales a los arroyos de manera que no se sobrepase el 10 por 100 del caudal del arroyo para el mismo período de retorno, a fin de tener una solución transitoria en tanto se lleve a cabo la conexión con el colector-interceptor, cumpliendo con los condicionantes generales incluidos en el informe emitido por el organismo de cuenca con fecha 1 de diciembre de 2017.
- Se recuerda que la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.5. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe de fecha 10 de septiembre de 2014 emitido por la Ingeniero de Obras Públicas de la Concejalía de Obras y Servicios en los siguientes aspectos:

- El proyecto de urbanización deberá contemplar el soterramiento de todos los tendidos aéreos y centros de transformación existentes.
- El proyecto de urbanización deberá incluir los detalles constructivos y de diseño en cumplimiento de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, orden ministerial VIV 561/2010.
- La red de pluviales conecta con la red prevista en el sector ARPO por lo que se deberán coordinar ambos sectores.
- La incorporación a colectores de ARPO, se hace aguas abajo del tanque de tormentas que han diseñado para laminar las aguas de primer lavado, es decir, vierten a cauce y colector interceptor sin eliminar la contaminación de las aguas. La solución deberá estar coordinada con la obra del colector-interceptor y colectores de primer lavado previstos en sectores próximos.
- Las aguas residuales vierten al colector de ARPO, que deberá tener capacidad suficiente para derivar dichas aguas.

4.º En relación con los aspectos competencia de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en su informe de fecha 30 de octubre de 2018, se hace constar que cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan Parcial del APR 2.4-01 “Carretera de Boadilla Norte” que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 de Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

5.<sup>a</sup> Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe de fecha 16 de febrero de 2016 emitido por la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo en los siguientes aspectos:

- Se propone el trasplante de 11 pies arbóreos, previo depósito de una garantía por importe de 21.700,61 euros que garantice la correcta ejecución de la actuación de trasplante.

ID	ESPECIE	Ø (CM)	ALTURA (M)
VA2/Gra	Punica granatum	5x8	3
VB6/Oli	Olea europaea	2 x 18	4
VE12/Piñ.	Pinus pinea	15	4
VE14/Piñ.	Pinus pinea	15	3
VE19/Piñ.	Pinus pinea	16	6
VF4/Oli	Olea europaea	5 x 18	3,5
SG15/Piñ.	Pinus pinea	20	4
SG53/C.Deo	Cedrus deodara	32	8
SG54/C.Deo	Cedrus deodara	22	7
SG55/C.Deo	Cedrus deodara	16	5
VE7/Piñ.	Pinus pinea	14	4

- Se propone la tala de 151 pies arbóreos cuya medida compensatoria asciende a la cantidad de 159.207,38 euros, cuantía que se empleará en la revegetación del sector, tal y como se recoge en el Estudio de Arbolado (que según el Plano Imagen final supone 192 árboles en el viario público, 44 uds. en el aparcamiento y 27 uds. en la zona verde) y cuyo desglose se significará en el Proyecto de Urbanización. El arbolado sobrante, en su caso, una vez cubierta la espesura del sector, se plantará en aquellos otros espacios públicos que determine la Gerencia Municipal de Urbanismo junto con la Concejalía de Medio Ambiente.

ID	ESPECIE	Ø (CM)	ALTURA (M)
VA1/Cir	Prunus domestica	14	4
VB1/Cast	Aesculus hippocastanum	32	6
VB2/Olm	Ulmus pumila	40	10
VB3/Cast	Aesculus hippocastanum	22	6
VB4/Mor	Morus alba	24	5
VB5/Olm	Ulmus pumila	50	12
VB7/Pru	Prunus pisardii	3 x 15	5
VB8/Rob	Robinia pseudoacacia	38	9
VC1/Euca	Eucaliptus globulus	18	7
VC2/Euca	Eucaliptus globulus	15	7
VC3/Rob	Robinia pseudoacacia	32	9
VC4/Euca	Eucaliptus globulus	10	6
VD1/Piñ.	Pinus pinea	3 x 30	7
VD3/Piñ.	Pinus pinea	28 y 2 x 13	6
VD4/Piñ.	Pinus pinea	3 x 10	4
VD5/Piñ.	Pinus pinea	20	4
VD6/Piñ.	Pinus pinea	16	3
VD8/Piñ.	Pinus pinea	33	5
VD9/Alm.	Prunus dulcis	16 y 12	4
VD10/Alm.	Prunus dulcis	22	3
VE1/Piñ.	Pinus pinea	42	7
VE2/Piñ.	Pinus pinea	21	6
VE4/Piñ.	Pinus pinea	25	7
VE5/Piñ.	Pinus pinea	25 y 27	6
VE6/Piñ.	Pinus pinea	30 y 28	7
VE8/Piñ.	Pinus pinea	32	7
VE10/Piñ.	Pinus pinea	20	6
VE11/Piñ.	Pinus pinea	28 y 24	6
VE13/Piñ.	Pinus pinea	28	7
VE15/Piñ.	Pinus pinea	34	6
VE16/Piñ.	Pinus pinea	38	7
VE20/Piñ.	Pinus pinea	28	5
VE21/Piñ.	Pinus pinea	20	7
VE22/Piñ.	Pinus pinea	20	7
VE23/Piñ.	Pinus pinea	20	7
VE24/Piñ.	Pinus pinea	3 x 15	3
VE25/Piñ.	Pinus pinea	32	6
VE29/Piñ.	Pinus pinea	26 y 30	6
VE30/Piñ.	Pinus pinea	25 y 30	6
VE31/Piñ.	Pinus pinea	20	4
VF1/Piñ.	Pinus pinea	30	6
VF3/Piñ.	Pinus pinea	22	6
VF5/Piñ.	Pinus pinea	10	4
VF6/Piñ.	Pinus pinea	48	8
VF7/Piñ.	Pinus pinea	38	10
VF8/Piñ.	Pinus pinea	18	9
VF9/Piñ.	Pinus pinea	26	7
VF10/Piñ.	Pinus pinea	26	7
VF11/Piñ.	Pinus pinea	32	8
VF12/Piñ.	Pinus pinea	34	6
VF13/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF15/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF16/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF17/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF18/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF19/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF20/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF21/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF22/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF23/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF24/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF25/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF26/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF27/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF28/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF29/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF31/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF32/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF34/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF35/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VF36/Piñ.	Pinus pinea	20 a 26	4 a 6
VG1/Olm	Ulmus pumila	20	6
VG2/Olm	Ulmus pumila	15	7
VG3/Olm	Ulmus pumila	24	8
VG5/Olm	Ulmus pumila	44	10
VG6/Olm	Ulmus pumila	76	12
VG7/Olm	Ulmus pumila	68	12
VG9/Olm	Ulmus pumila	16	9
VG10/Seq	Sequoia sempervirens	32	8
VG12/Mor	Morus alba	26	10
VG13/Mor	Morus alba	36	8
VG14/Alm	Prunus dulcis	34	8
VG15/Alm	Prunus dulcis	24	5
VG16/Lau	Laurus nobilis	24	8
VG17/Lau	Laurus nobilis	24	8
VG18/Ala	Populus alba "Bolleana"	38	10
VG20/Neg	Acer negundo	16	6
VH1/Mor	Morus alba	12	5
VH3/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6

Este documento ha sido firmado por ORGANISMO AUTÓNOMO BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a las 07:21 del día 31/01/2022. Mediante el código de verificación 470P2Z6P1D1T2U0J04RY puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la sede electrónica de la entidad emisora https://sede.pozuelodealcarcon.es

ID	ESPECIE	Ø (CM)	ALTURA (M)
VH4/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH7/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH8/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH9/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH10/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH11/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH12/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH13/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH14/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH15/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH16/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH17/Hal	Pinus halepensis	15 a 22	5 a 6
VH18/Piñ	Pinus pinea	15	5
VH20/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH21/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH22/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH23/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH25/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH27/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH28/Piñ	Pinus pinea	17,5	5
VH29/Piñ	Pinus pinea	22	5
VH31/Hal.	Pinus halepensis	22	6
SG1/Piñ.	Pinus pinea	45	11
SG3/Piñ.	Pinus pinea	45	11
SG4/Piñ.	Pinus pinea	35	11
SG5/Piñ.	Pinus pinea	42	11
SG10/Piñ.	Pinus pinea	2 x 24	6
SG11/Piñ.	Pinus pinea	aprox. 40	3
SG12/Piñ.	Pinus pinea	aprox. 40	4
SG13/Piñ.	Pinus pinea	aprox. 40	4
SG16/Piñ.	Pinus pinea	aprox. 40	4
SG17/Alm.	Prunus dulcis	14 + 12 + 9	4
SG23/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG24/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG25/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG26/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG27/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG28/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG29/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG30/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG31/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG32/Piñ.	Pinus pinea	30 a 35	4
SG33/Rob	Robinia pseudoacacia	10	3,5
SG34/Chop	Populus nigra	12	4
SG35/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG36/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG37/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG38/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG39/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG40/Ari	Cupressus arizonica	26	12
SG41/Alm	Prunus dulcis	14	3
SG42/C.Deo	Cedrus deodara	26	10
SG43/Ari	Cupressus arizonica	54	9
SG44/C.Deo	Cedrus deodara	48	12
VD2/Alm.	Prunus dulcis	2 x 8	2
SG22/Alm	Prunus dulcis	13	3
SG46/Thu.	Thuja orientalis	-	3
SG47/Thu.	Thuja orientalis	-	3
SG48/Thu.	Thuja orientalis	-	3
SG49/Piñ.	Pinus pinea	12	2
SG50/Piñ.	Pinus pinea	12	2
SG51/Piñ.	Pinus pinea	12	2

- Se determina la necesidad de conservación, adoptando como mínimo las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, para el resto de pies arbóreos existentes en el ámbito.

6.º Conforme al informe emitido por el Ingeniero Técnico Topografía –Coordinador de Delineación–, de fecha 2 de febrero de 2021, y en base a las diferencias detectadas entre la delimitación de las fincas resultantes del expediente en curso (ficheros GML) y la geometría de las fincas catastrales que son lindero del ámbito en curso, en posteriores instrumentos de planeamiento, Proyecto de Reparcelación, los promotores del ámbito tendrán que realizar una Representación Gráfica Alternativa de las parcelas catastrales afectadas por el ámbito que se analiza, y elaborar un Informe de Validación Frente a Parcelario Catastral IVG, elaborado con los ficheros GML de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, junto con los ficheros GML de las parcelas catastrales afectadas por la reestructuración de suelo que se analiza, IVG que tendrá que ser coordinado y validado por Registro de la Propiedad, organismo competente para dicha validación.

- 7.º Durante la ejecución de las obras deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

7.1. En cumplimiento del informe de la D.G. de Patrimonio Cultural, de fecha 4 de diciembre de 2017, debe considerarse que, 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.

7.2. En cumplimiento del informe de la Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 30 de octubre de 2018, en caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 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 del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

8.<sup>a</sup> Siguiendo los criterios y directrices fijadas por la Concejalía de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de las plantaciones, elementos y masas arbóreas y zonas verdes incluidas en el ámbito será por cuenta de los 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.

Tercero.—Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística el presente acuerdo, así como la normativa urbanística del Plan Parcial».

Así mismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 14 de enero de 2022 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente:

## «CAPÍTULO. 1

### *Disposiciones de carácter general*

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

- El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbano constituido por el ámbito APR 2.4-01 denominado “Carretera de Boadilla-Norte” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV, Sección Primera de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- 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 sector de suelo urbanizable delimitado como una unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

Art. 3. *Vigencia.*

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

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

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

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

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- b) Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- 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 consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1.<sup>a</sup> del capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 46 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa de la ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente y a la LSCM.
- b) Planos de Ordenación
- c) Organización y gestión de la ejecución.
- d) Normas Urbanísticas.

Así mismo incorpora los siguientes documentos:

- Informe-memoria de sostenibilidad económica.
- Estudio económico financiero.
- Estudio del arbolado.
- Estudio acústico.
- Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial.

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

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

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

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

Art. 8. *Afecciones y Normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

## Capítulo 2

### *Terminología y conceptos*

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

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

## Capítulo 3

### *Régimen urbanístico del suelo*

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

01. Residencial unifamiliar, grado 1, vivienda aislada o pareada en parcela de 500 m<sup>2</sup>.
02. Residencial unifamiliar, grado 2, complejo inmobiliario, vivienda actual preservada y nuevas viviendas aisladas o pareadas.
03. Equipamiento público.
04. Espacios libres de uso público (zonas verdes).
05. Red viaria.
06. Centros de transformación.
07. Espacios de transición.
08. Red supramunicipal de infraestructuras M-503.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 7.

### *Ordenanzas particulares de cada zona*

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

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas siguientes:

03. Equipamiento público.
04. Espacios libres de uso público (zonas verdes).
05. Red viaria.
06. Centros de transformación.
07. Espacios de transición.
08. Red supramunicipal de infraestructuras M-503.

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

De planeamiento y desarrollo:

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

De gestión:

- Constitución de la junta de Compensación y redacción del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación del ámbito.

De cesión:

- Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales y cesión de suelo de la Red General para el desdoblamiento de la carretera de Boadilla y la conexión de estas redes con las generales de la población.
- Suelo urbanizado capaz de materializar el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o entrega al Ayuntamiento de su equivalente económico, en su caso mediante convenio urbanístico suscrito a dichos efectos.

De ejecución:

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

## Capítulo 4

### *Desarrollo del Plan Parcial*

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

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

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

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

- a) Proyecto de reparcelación o equidistribución.
- b) Proyectos de Urbanización.
- c) Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución.*—Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 138 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización podrá, así mismo, variar las secciones tipo del viario, siempre que no modifique las anchuras totales de las calles. Así mismo el Proyecto de Urbanización podrá variar las cotas y rasantes de alguna calle, y en el caso de tratarse de elementos del viario compartido con el sector colindante ARPO, tendrá que hacerse de forma coordinada con las indicaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización de dicho ámbito.

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

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso

mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—Según el Art. 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM, la recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, con las condiciones establecidas en dicho Artículo. Así, una vez recepcionada la urbanización, según el Art. 136 de dicha Ley, el Ayuntamiento conservará la urbanización.

Dado que, según el Informe de Sostenibilidad Económica redactado para este plan parcial (ver anexo 5), calcula que la cuota de IBI de las parcelas sin construir que percibiría el Ayto. una vez urbanizado el ámbito es de 95.474 euros/año, muy superior al calculado para el mantenimiento de la misma de 24.050 euros/año, no se establece obligación a los propietarios de los solares resultantes de constituirse en entidad urbanística de conservación.

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

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

## Capítulo 5

### Normas de urbanización

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

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*— Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

## Capítulo 6

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

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

## Capítulo 7

### *Ordenanzas particulares de cada zona*

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

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

Las zonas son las siguientes:

Zona 01. Residencial unifamiliar, grado 1, vivienda aislada o pareada en parcela de 500 m<sup>2</sup> (RU.1).

Zona 02. Residencial unifamiliar, grado 2, complejo inmobiliario, vivienda actual preservada y nuevas viv. aisladas o pareadas (RU.2).

Zona 03. Equipamiento público (EQ).

Zona 04. Espacios libres de uso público (EL).

Zona 05. Red viaria (RV).

Zona 06. Instalaciones para suministro de energía eléctrica (CT).

Zona 07. Espacios de transición (ET).

Zona 08. Red supramunicipal de infraestructuras M503 (RSMI).

Art. 27. *Zona 01. Residencial unifamiliar, grado 1, vivienda aislada o pareada en parcela de 500 m<sup>2</sup> (RU.1).*—1. *Definición.*—Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, dando lugar a parcelas independientes con jardín privado o a conjuntos de viviendas con zonas comunes.

En general será de aplicación la ordenanza 4 (edificación en vivienda unifamiliar) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón en todo lo que no quede específicamente señalado en la presente ordenanza.

2. *Ambito de aplicación.*—Es el delimitado en el plano de zonificación del Plan Parcial. Corresponde a las manzanas RU.1-1, RU.1-2, RU.1-3, y RU.1-6, y submanzanas RU.1-4.1, RU.1-5.1, RU.1-5.3, y RU.1-7.2.

3. Tipologías edificatorias. Vivienda unifamiliar aislada (AS) o pareada (AP).

4. Separación a linderos.

Retranqueo a vías públicas = 5 m.

Retranqueo a linderos laterales y fondo = 3 m.

Los retranqueos mínimos señalados respecto a la vía pública y respecto al lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el fondo el correspondiente a las calles.

Las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de viviendas pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

5. Condiciones de parcelación.—A efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela será igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- Su frente mínimo a vía pública será de 12 metros.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de 12 metros de diámetro.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35 por 100 de la parcela mínima.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de parcela a vía pública tendrá, como mínimo, una longitud igual a n veces el frente exigido para una vivienda, siendo n el número de viviendas que se construya. El frente de parcela a la vía privada que resulte de la ordenación del conjunto será de dimensión libre.

6. Aparcamientos.—Estarán dentro de la parcela y en la proporción de 3 plazas por cada unidad de vivienda.

Igualmente deberá cumplirse la dotación mínima de aparcamiento que establece el Plan General para cada uso.

7. Condiciones de ocupación y superficie mínima de espacios libres arbolados.—La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante y bajo rasante una ocupación del 40 por 100. Esta ocupación ofrecerá a los proyectos de edificación una mayor libertad en el juego de volúmenes permitiendo incluso el desarrollo de viviendas en una sola planta.

Así mismo, para cumplir con la superficie mínima de espacios libres arbolados a nivel de todo el ámbito, cada parcela de vivienda unifamiliar dispondrá obligatoriamente de al menos una zona verde privada de un mínimo de 20 m<sup>2</sup>.

8. Edificabilidad y número máximo de viviendas.—La edificabilidad y el n.º máximo de viviendas por manzana o submanzana, así como la superficie máxima edificable por parcela, se indican en el siguiente cuadro:

MANZANA O SUBMANZANA	SUPERFICIE DE SUELO M <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	M <sup>2</sup> EDIFICABLES	INDICE DE EDIFICABILIDAD	M2 CONST. POR PARCELA DE 500 M <sup>2</sup>
RU.1-1	5.029,90	10	2.011,87	0,400	201,18
RU.1-2	5.021,15	10	2.011,87	0,401	201,18
RU.1-3	5.547,92	11	2.213,06	0,399	201,18
RU.1-4.1	3.522,57	7	1.408,31	0,400	201,18
RU.1-5.1	1.504,96	3	603,56	0,401	201,18
RU.1-5.3	5.061,53	10	2.011,87	0,397	201,18
RU.1-6	7.005,38	14	2.816,62	0,402	201,18
RU.1-7.2	6.529,33	13	2.615,43	0,401	201,18
<b>TOTAL ZONA 01</b>	<b>39.222,74</b>	<b>78</b>	<b>15.692,59</b>	<b>Media aprox. 0,400</b>	

9. Altura de la edificación.—La altura máxima a cornisa será de 7 metros y 2 plantas sobre rasante + bajo cubierta.

Asimismo, por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación, que tendrá una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros.

La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros medidos sobre la última planta permitida.

10. Condiciones estéticas.—Se pretende una ordenación final que funcione como un conjunto homogéneo en cuanto a volúmenes edificados y cerramientos de parcelas, integrado en un paisaje con gran cantidad de árboles que se entremezclen con las edificaciones.

Fachadas.—Los materiales a emplear en las fachadas serán libres.

Todos los paramentos que sean visibles desde el exterior deberán tratarse de igual manera que las fachadas, empleando colores, materiales y texturas similares.

Cubiertas.—Serán planas o inclinadas.

Si son inclinadas no superarán los 45° de pendiente.

Cerramientos de parcela. Para dar uniformidad al tratamiento de las calles y unificar la relación que mantienen las edificaciones con el espacio público, se marcan los criterios siguientes para las manzanas residenciales:

- Se compondrá de un peto opaco con altura entre 50 cm y 150 cm, realizado con un material de elección libre pero que garantice con el paso del tiempo su durabilidad y buen aspecto, y una parte superior constituida por un elemento diáfano (malla electrosoldada, verja, etc.) que puede alcanzar hasta los 250 cm (altura total del cerramiento). El cerramiento se puede completar con la plantación, en el interior de la parcela, de un seto o de plantas trepadoras, elementos que quedarán visibles en la parte superior transparente.
- Para amortiguar el ruido producido por la carretera M-513 —atendiendo a la recomendación formulada por el Estudio Acústico—, las parcelas de las manzanas RU.1-1, RU.1-2, RU.1-3, y de las submanzanas RU.1-4.1 y RU.1-7.2, que tengan alineación oficial hacia la carretera M-513, podrán levantar cerramientos de parcela de hasta 2,5 m de altura (parte inferior ciega de 1,50m; parte superior de 1 m cerrada y transparente) con efecto de barrera acústica, sobre dicha alineación (lindero a la M-513, e incluso el chaflán si se considerara oportuno). De cara a conseguir la mayor calidad ambiental posible para la zona, estos cerramientos acústicos recomendados que se pudieran instalar integrarán preferiblemente elementos vegetales que los recubran parcial o totalmente.
- Se admite una altura mayor del peto del cerramiento para la colocación de armarios homologados de compañías suministradoras, armarios para contenedores de basuras y las puertas de acceso, y sólo en la longitud necesaria para ello.

11. Condiciones de uso.

Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Industrial clase E): Talleres domésticos vinculados a la vivienda.
- Terciario en clase A): Hospedaje en edificio exclusivo.
- Terciario en clase B): Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup> y en edificio exclusivo. Y comercio en categoría 1 local comercial en planta baja vinculado a vivienda con superficie máxima construible de 100 m<sup>2</sup>.
- Terciario en clase C): Oficinas en categorías 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y en categoría 3 vinculados a la vivienda.
- Dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo.

12. Condiciones complementarias.—En todas las parcelas de la Zona 01, objeto de esta ordenanza RU.1, se permitirá la construcción de cuerpos de edificación de una planta destinados exclusivamente a garaje según las condiciones de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (art. 8.3.21/2).

Así mismo, en las ordenaciones de conjunto, se permitirá la construcción de pabellones de vigilancia con las condiciones que al respecto establecen las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 28. Zona 02. Residencial unifamiliar, grado 2, complejo inmobiliario, vivienda existente y nuevas viviendas aisladas o pareadas (RU.2).—1. Definición.—La Zona 02 corresponde a cuatro parcelas del ámbito, en las que se localizan viviendas existentes que se quieren conservar en la ordenación propuesta.

La ordenanza RU.2 pretende compatibilizar la permanencia de las viviendas con la posibilidad de construir edificios nuevos, dando lugar a complejos inmobiliarios o conjuntos, con viviendas aisladas o pareadas, estableciendo zonas privativas y zonas comunes.

En cada una de estas cuatro parcelas, además de conservar la vivienda actual, se podrán construir nuevas viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, hasta alcanzar el número máximo total permitido en cada caso.

Para facilitar la construcción de las nuevas viviendas, aisladas o pareadas, se podrán demoler dependencias auxiliares de la vivienda existente (garaje, almacenes, etc.).

Esta ordenanza RU.2 sólo será de aplicación si se conserva la vivienda actual, con la excepción, ya comentada, de sus dependencias auxiliares. En el caso de que se decida demoler la vivienda existente, obligatoriamente se tendrá que utilizar para el desarrollo de la parcela la ordenanza RU.1, correspondiente a la Zona 01.

2. **Ámbito de aplicación.**—Es el delimitado en el plano de zonificación del Plan Parcial. Corresponde a las 4 grandes parcelas o submanzanas denominadas RU.2-4.2, RU.2-5.2, RU.2-7.1 y RU.2-7.3.

3. **Tipologías edificatorias.**—Vivienda unifamiliar aislada (AS) o pareada (AP).

4. **Separación a linderos.**—Las establecidas para la zona 01, es decir: Retranqueo a vías públicas = 5m; Retranqueo a linderos laterales y fondo = 3 m. Los retranqueos mínimos señalados respecto a la vía pública y respecto al lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo y, en el fondo el correspondiente a las calles. Las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de viviendas pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

En la parcela o submanzana RU.2-5.2, y sólo en el caso en el que se mantenga la vivienda existente, se permitirá la conservación (y reestructuración) de los cuerpos de edificación de una planta destinados actualmente a garaje y almacén, situados sobre o en la proximidad del lindero actual de la finca, línea que coincide con la futura alineación oficial. Estos cuerpos existentes se separarán 3m del lindero lateral. (Ver croquis del anejo 7 de esta memoria).

5. **Condiciones de parcelación y reparcelación.**—El frente mínimo de la submanzana, o gran parcela, a la vía o vías públicas tendrá como mínimo –al igual que para los conjuntos de la zona 01-RU.1–, una longitud igual a n veces el frente exigido para una vivienda, siendo n el número de viviendas que se puedan construir.

En el supuesto de que la submanzana o gran parcela, que contiene la vivienda existente, se quiera reparcelar en unidades más pequeñas, para permitir la construcción de nuevas viviendas, hasta alcanzar el número máximo permitido en cada caso, el conjunto o complejo inmobiliario resultante deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en el artículo 26.4 del nuevo RD 7/2015, de 31 de octubre de 2015, del TRLS y RU “Formación de fincas o parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”. (Este Art. sustituye al Art. 17.3 “Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas”, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de ámbito estatal, recogido en el Real Decreto 2/2008, de 20 de junio).

A sí mismo el complejo inmobiliario resultante tendrá que cumplir con las siguientes condiciones particulares:

- La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes de la reparcelación no podrá ser inferior al 35 por 100 de la parcela mínima, es decir a 175 m<sup>2</sup>.
  - La suma de las superficies de uso propio y común mínima, para cada una de las nuevas viviendas, será de 300 m<sup>2</sup>, en lugar de los 500 m<sup>2</sup> de la zona 01. Dado que la conservación de la vivienda existente obliga a mantener una amplia superficie asociada a esta, para hacer viable la ordenación y la construcción de las nuevas viviendas, sin tener que demoler la existente, es necesario reducir la superficie de uso propio y común asociada a las nuevas edificaciones. De esta manera, dentro de la ordenación del complejo inmobiliario o conjunto, se compensa la gran superficie asociada a la casa existente con las áreas vinculadas a las nuevas viviendas.
  - A efectos de titularidad, la superficie común del complejo inmobiliario, se repartirá de forma equitativa entre todas las viviendas del conjunto, la existente y las de nueva planta.
  - La zona común del complejo inmobiliario estará en contacto con cada una de las parcelas privativas resultantes de la reparcelación, sobre una longitud mínima de 3 m.
6. **Aparcamientos.**

PARCELA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
RU.2-4.2	4	12
RU.2-5.2	5	17
RU.2-7.1	4	12
RU.2-7.3	4	12

Igualmente deberá cumplirse la dotación mínima de aparcamiento que establece el Plan General para cada uso.

7. Condiciones de ocupación y superficie mínima de espacios libres arbolados.—Las condiciones de ocupación son las establecidas para la Zona 01, es decir:

La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante y bajo rasante una ocupación del cuarenta por ciento (40 por 100). Esta ocupación ofrecerá a los proyectos de edificación una mayor libertad en el juego de volúmenes permitiendo incluso el desarrollo de viviendas en una sola planta.

Para cumplir con la superficie mínima de espacios libres arbolados a nivel de todo el ámbito, se fija una condición menos restrictiva que en la Ordenanza RU.1, ya que las parcelas resultantes de la reparcelación destinadas a la construcción de nuevas viviendas, pueden tener un mínimo de 300 m<sup>2</sup>, entre la parte privativa y la parte común, en vez de los 500 m<sup>2</sup> de la zona 01. Es por ello que se establece como condición única que en el conjunto del complejo inmobiliario tendrá que haber una superficie arbolada mínima de  $n \times 20$  m<sup>2</sup>, siendo  $n$  el número de viviendas resultantes, incluyendo la existente.

8. Edificabilidad y número máximo de viviendas.—La edificabilidad y el n.º máximo de viviendas, así como la superficie máxima edificable, se indican en el siguiente cuadro:

PARCELA	PARCELA M <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	M <sup>2</sup> EDIFICABLES MÁXIMOS	INDICE DE EDIFICABILIDAD
RU.2-4.2	2.015,68	4	804,75	0,399
RU.2-5.2	3.071,39	5	1.005,93	0,328
RU.2-7.1	2.009,92	4	804,75	0,400
RU.2-7.3	2.004,59	4	804,75	0,401
<b>TOTAL ZONA 02</b>	<b>9.101,58</b>	<b>17</b>	<b>3.420,18</b>	<b>Media aprox. 0,382</b>

Obviamente, en estas edificabilidades y n.º máximo de viviendas se incluyen los metros cuadrados construidos y el número de viviendas correspondientes a las edificaciones existentes que permanecen en la ordenación (ver anejo 7).

9. Altura de la edificación.—La establecidas para la Zona 01, es decir:

La altura máxima a cornisa será de 7 metros y 2 plantas sobre rasante + bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación, que tendrá una pendiente máxima de cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros.

La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros medidos sobre la última planta permitida.

Se permitirán, al igual que en la Zona 01, cuerpos de edificación destinados a garaje según el Art. 8.3.21/2 de las ordenanzas generales de Pozuelo.

10. Condiciones estéticas.—Las establecidas para la Zona 01, es decir:

Se pretende una ordenación final que funcione como un conjunto homogéneo en cuanto a volúmenes edificados y cerramientos de parcelas, integrado en un paisaje con gran cantidad de árboles que se entremezclen con las edificaciones.

Fachadas.—Los materiales a emplear en las fachadas serán libres.

Todos los paramentos que sean visibles desde el exterior deberán tratarse de igual manera que las fachadas, empleando colores, materiales y texturas similares.

Cubiertas.—Serán planas o inclinadas.

Si son inclinadas no superarán los 45° de pendiente.

Cerramientos de parcela. Para dar uniformidad al tratamiento de las calles y unificar la relación que mantienen las edificaciones con el espacio público, se marcan los criterios siguientes para las manzanas residenciales:

- Se compondrá de un peto opaco con altura entre 50 cm y 150 cm realizado con un material de elección libre pero que garantice con el paso del tiempo su durabilidad y buen aspecto, y una parte superior constituida por un elemento diáfano (malla electrosoldada, verja, etc.) que puede alcanzar hasta los 250 cm (altura total del cerramiento). El cerramiento se puede completar con la plantación, en el interior de la parcela, de un seto o de plantas trepadoras, elementos que quedarán visibles en la parte superior transparente.
- Para amortiguar el ruido producido por la carretera M-513 —atendiendo a la recomendación formulada por el Estudio Acústico—, las parcelas de las submanzanas RU.2-4.2 y RU.2-7.1 que tengan alineación oficial hacia la carretera M-513, po-

drán levantar cerramientos de parcela de hasta 2,5 m de altura (parte inferior ciega de 1,50 m; parte superior de 1m cerrada y transparente) con efecto de barrera acústica, sobre dicha alineación (lindero a la M-513, e incluso el chaflán si se considerara oportuno). De cara a conseguir la mayor calidad ambiental posible para la zona, estos cerramientos acústicos recomendados que se pudieran instalar integrarán preferiblemente elementos vegetales que los recubran parcial o totalmente.

- Se admite una altura mayor del peto del cerramiento para la colocación de armarios homologados de compañías suministradoras, armarios para contenedores de basuras y las puertas de acceso, y sólo en la longitud necesaria para ello.

11. Condiciones de uso.—Las establecidas para la Zona 01, es decir:

Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Industrial clase E): Talleres domésticos vinculados a la vivienda.
- Terciario en clase A): Hospedaje en edificio exclusivo.
- Terciario en clase B): Comercio en categorías 1 y 2 con superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup> y en edificio exclusivo. Y comercio en categoría 1 local comercial en planta baja vinculado a vivienda con superficie máxima construible de 100 m<sup>2</sup>.
- Terciario en clase C): Oficinas en categorías 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> y en categoría 3 vinculados a la vivienda.
- Dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo.

12. Condiciones complementarias.—En todas las parcelas de la Zona 02, objeto de esta ordenanza RU.2, así como en las parcelas que pudieran resultar de su reparcelación en unidades menores, formando un complejo inmobiliario, se permitirá la construcción de cuerpos de edificación de una planta destinados exclusivamente a garaje según las condiciones de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (art. 8.3.21/2).

Así mismo, en las ordenaciones de conjunto o complejo inmobiliario, se permitirá la construcción de pabellones de vigilancia con las condiciones que al respecto establecen las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 29. Zona 03. Equipamiento público (EQ).—1. Definición.—Corresponde a una zona junto a la M-503 destinada a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población residente, cuyos suelos son de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público.

2. Ámbito.—Manzana EQ del plano de zonificación de superficie de suelo de 2.080,96 m<sup>2</sup>. Con la autorización previa de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid el equipamiento podrá disponer de la zona ET-1 (Espacio de transición 1, de 1571,08 m<sup>2</sup>) como espacio al aire libre o aparcamiento en el interior de la parcela, de tal manera que la superficie efectiva total de la dotación pública alcanza los 3.652,04 m<sup>2</sup>.

3. Tipología de edificación.—En general, se tenderá a la utilización de tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el Plan Especial para Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas de Equipamientos aprobado por acuerdo de Pleno de 20 de noviembre de 2002.

No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrá aceptar cualquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

4. Parcela mínima.—En el plano de ordenación se ha grafiado una única parcela EQ de 2.080,96 m<sup>2</sup>. A efectos de posibles divisiones o segregaciones se cumplirán las determinaciones del Plan Especial de Equipamientos de Pozuelo de Alarcón.

Las parcelas resultantes tendrán una superficie suficiente para llevar a cabo el programa del uso específico, que, en cada caso, decida promover el Ayuntamiento y demande la Normativa vigente de dicho uso. Ello condicionará asimismo la forma de la parcela y su accesibilidad desde vía pública o espacio libre público.

5. Condiciones de ocupación.—La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del ochenta por ciento (80 por 100) de la superficie de la parcela. La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 90 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo

rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a “Retranqueos y posición de las edificaciones”.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10 por 100) de la superficie de la parcela con destino a porche abiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3,00 m en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3,00 m y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a 3,00 m de los linderos laterales y de fondo, y a 3,00 m de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose, siempre que ello sea posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

6. Edificabilidad máxima.—La superficie máxima edificable será de 2.497,15 m<sup>2</sup>, es decir un coeficiente de edificabilidad de 1,20 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En cualquier caso, no se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, además de los garajes-aparcamiento y las instalaciones técnicas propias del edificio, todas aquellas superficies destinadas a archivos y almacenes necesarios para el uso y funcionamiento del equipamiento, siempre que las mismas se desarrollen bajo rasante.

7. Altura de la edificación.—Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y doce metros (12,00 m) de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a cinco (5) metros por encima de la altura máxima permitida.

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

8. Retranqueos y posición de las edificaciones.—El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores y a la parcela C.T.2 será como mínimo de tres metros (3,00 m). El retranqueo trasero con la zona ET-1 podrá ser nulo. No se admite la tipología de manzana cerrada.

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura.

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

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

9. Condiciones en planta de las edificaciones.—La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los ciento cincuenta

metros lineales (150 m), siempre que no se creen fachadas continuas mayores de setenta y cinco metros (75,00 m). El ancho máximo de los bloques será de cincuenta metros (50,00 m).

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

10. Condiciones de aparcamiento.—Se dispondrá, como mínimo, de una plaza y media (1,5) de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (100,00 m<sup>2</sup>) en el interior de la parcela. Tal como se ha señalado ya anteriormente en el artículo 29.2, se podrán situar plazas de aparcamiento —previa autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid—, en la zona ET-1 (Espacio de transición 1, de 1571,08 m<sup>2</sup>).

En el caso de centros escolares, además, se deberá disponer en el interior de la parcela de un espacio suficiente para la subida y bajada de los alumnos que utilicen el transporte escolar, con plenas garantías de seguridad.

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

11. Condiciones de uso.

Uso principal: Equipamientos en general.

Usos compatibles:

- Clase A) Hospedaje.
- Clase B) Comercio en categorías 1,2 y 3 con un máximo del 35 por 100 del total edificado.
- Clase C) Oficinas en categorías 1,2 y 3.
- Clase D) Salas de reunión.
- Clase E) Restauración.

12. Alineaciones y rasantes.—Quedan señaladas en los planos de ordenación.

13. Protección acústica.—El último Estudio Acústico (diciembre 2020) indica que con la configuración final del enlace de las carreteras M-503 y M-513 —actualmente en construcción—, la contaminación acústica sobre la parcela de Equipamiento será inferior a la que se recogía en los estudios anteriores, que consideraban la existencia de una rotonda en superficie.

El Estudio Acústico concluye que la parcela es apta para recibir cualquier tipo de equipamiento. No obstante indica, que si el equipamiento fuera de tipo “e”, habrá que considerar las siguientes prescripciones, que se copian literalmente a continuación.

No obstante, de cara a facilitar el cumplimiento de los OCA, e incluso mejorarlos, en caso de implantarse finalmente equipamientos de tipo e (uso sanitario, docente o cultural que requiera especial protección frente a la contaminación acústica), se plantean las siguientes prescripciones a tener en cuenta en la ordenación interior de la parcela y el programa arquitectónico de los correspondientes proyectos de edificación:

1. Las edificaciones de uso sanitario, educativo o cultural dispondrán preferentemente sus recintos más sensibles (aulas, salas de lectura, quirófanos, dormitorios de clínicas, etc.) sobre la fachada occidental, ubicando los recintos menos sensibles sobre el resto de fachadas, principalmente sobre la oriental.

2. Los espacios exteriores directamente vinculados a usos de máxima exigencia acústica como jardines de reposo o área de juego, se situarán bien en la zona occidental de la parcela o bien protegidos del ruido de tráfico de la vía lateral de la M-503 por edificaciones interpuestas.

3. Los proyectos de edificación se acompañarán de un estudio acústico detallado que tenga en cuenta los dos puntos anteriores y las cotas definitivas del terreno y de implantación de todos los elementos construidos, analizando los niveles sonoros sobre la parcela y sobre las fachadas de la edificación en sus distintas orientaciones y en todas las plantas previstas, incluidos los efectos de apantallamiento de unas sobre otras, estableciendo pormenorizadamente los requerimientos de aislamiento mínimo en cada una que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica interior y minimizando los del exterior aún más allá de dichos objetivos.

Art. 30. Zona 04. Espacios libres de uso público (EL).—1. Definición.—Zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del sector y del municipio, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

En general será de aplicación la ordenanza 7 (espacios libres, verde público), de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón en todo lo que no quede específicamente señalado en la presente ordenanza.

2. **Ámbito.**—El señalado en el plano de zonificación del Plan Parcial, manzana EL, de 1.186,96 m<sup>2</sup>.

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

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

4. **Condiciones de uso.**

Uso característico: Libre público (parques y jardines).

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

- Ocupación – 1 por 100.
- Altura – 4 m.
- Volumen – 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art. 31. Zona 05. Red viaria RV.**—1. **Definición.**—Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. **Condiciones específicas.**—Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos previsto.

Para dar cumplimiento al Art. 7 c) de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, en caso de que el proyecto de urbanización plantee un aparcamiento en superficie en la zona ET-2 junto a la parcela de Equipamiento Público, se plantará un árbol, por cada plaza de estacionamiento.

Se establece la compatibilidad de la red viaria con los centros de transformación, con el objetivo de hacer posible las alteraciones de las previsiones establecidas por el Plan Parcial, como consecuencia de los informes de viabilidad de las compañías suministradoras.

Los centros de transformación serán soterrados.

**Art. 32. Zona 06. Centros de transformación, instalaciones para suministro de energía eléctrica.**—1. **Definición.**—Se corresponde con la zona necesaria para la distribución de energía eléctrica según Normas de la Compañía Suministradora.

2. **Ámbito.**—Parcelas CT-1 y CT-2 de 44,16 m<sup>2</sup> y 38,31 m<sup>2</sup> respectivamente, definidas con este uso en los planos de ordenación.

3. **Condiciones particulares.**—La edificabilidad que puedan representar los Centros de Transformación no será computable dentro de la global asignada al sector.

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

**Art. 33. Zona 07. Espacios de transición.**—4. **Definición.**—Se corresponde con la zona de protección de 25m de la carretera M-503 una vez ejecutado el Proyecto de Remodelación del enlace entre las carreteras M-503 y M-513.

5. **Ámbito.**—Zonas ET-1 y ET-2 definidas en los planos de ordenación.

6. **Condiciones generales.**—Estas zonas quedan reguladas por los usos y condiciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid; y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

7. **Condiciones particulares.**—Con la autorización previa de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid el equipamiento público podría prolongar su valla hasta la línea de separación entre ET-1 y RSMI-1, y disponer de la superficie ET-1, como espacio al aire libre o zona de aparcamiento.

Del mismo modo, con la autorización previa de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la zona ET-2 se podría utilizar como prolongación del espacio viario de la calle I, creando una zona pública de aparcamiento en superficie, o como área estancial, a definir en el Proyecto de Urbanización. En ambos casos, para mitigar el impacto visual y acústico del enlace de las vías M-503 y M-513, se implantaría el mayor número posible de árboles.

Art. 34. *Zona 08. Red supramunicipal de infraestructuras (M-503).*—1. Definición.—Se corresponde con la zona de dominio público de la carretera M-503, después de la remodelación del enlace entre esta carretera y la M-513.

2. *Ámbito.*—Zona RSMI-1 de 572,82 m<sup>2</sup> y RSMI-2 de 11,62 m<sup>2</sup>, definidas en los planos de ordenación.

3. *Condiciones.*—Esta zona queda regulada por la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid; y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo».

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 14 de enero de 2022.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/893/22)

