

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

96

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 18 de septiembre de 2025, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del APR 2.5-03 “Travesía La Cabaña-Montalina” 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:

1.º Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por Don AAA, provisto de DNI XXX, presentadas con fecha 20 de febrero de 2020 (UAGE14009N); Don BBB, con DNI XXX, en propio nombre y en representación de D. CCC y la Comunidad de Herederos de DDD, presentadas el 24 de febrero de 2020 (REGE14042D); y D.º EEE y D.º FFF, con DNI XXX y XXX respectivamente, presentadas el 22 de junio de 2020 (REG14E0V7I), por los motivos expuestos en los informes emitidos por la Arquitecto Municipal Jefe de Servicio de los Servicios Técnicos de Urbanismo y Vivienda de 10/7/2025, que han sido reproducidos parcialmente en el Fundamento de Derecho segundo del informe del TAG Jefa de Servicio del Departamento Jurídico de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de fecha 28 de julio de 2025.

2.º Desestimar las alegaciones formuladas por D.º GGG, con DNI XXX, presentadas el 24 de febrero de 2020, por los motivos expuestos en el informe emitido por la Arquitecto Municipal Jefe de Servicio de los Servicios Técnicos de Urbanismo y Vivienda de 10/7/2025, que ha sido reproducido parcialmente en el Fundamento de Derecho segundo del informe del TAG jefa de Servicio del Departamento Jurídico de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de fecha 28 de julio de 2025.

3.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del APR 2.5-03 “Travesía La Cabaña-Montalina” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, concretado en la documentación presentada con fecha 3 de julio de 2025 (REGE190K8X, REGE190K9G y REGE190K9O), documentación que ha sido publicada con los CSV correspondientes con las condiciones que se derivan del informe técnico de la Arquitecto Municipal Jefe de Planificación Urbanística de fecha 10 de julio de 2025, y que son las siguientes:

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

2.ª Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales. En este sentido, se debe considerar incluida en este concepto, la conexión futura del saneamiento, referido a la parcela residencial sita al norte de la carretera M-513, a las canalizaciones de pluviales y fecales que se materialicen el sector UZ 2.4-03 “Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)”, con el fin de anular la servidumbre que inicialmente se va a generar en uno de los linderos de la manzana destinada a uso terciario. La pasarela de conexión entre los suelos que quedan a ambos márgenes de la carretera M-513 y la vía de servicio propuesta al sur de la misma.

3.ª Se incluirá como carga de la finca resultante en el Proyecto de Reparcelación, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, la servidumbre temporal que se genera en la parcela destinada a uso terciario, salvo que en el momento de redacción del Proyecto de Reparcelación las canalizaciones de pluviales y fecales de la urbanización de ARPO, y que afectan al sector que nos ocupa, se encontraran en funcionamiento.

4.^a En el Proyecto de Urbanización a formular se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 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, debiendo incluir el soterramiento de las líneas eléctricas de media tensión, que actualmente atraviesan la carretera M-513 de norte a sur, conforme a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre. Y, en conexión con lo referido en el apartado anterior, se coordinará con ARPO la conexión del saneamiento de la parcela residencial sita al norte de la carretera M-513.
- Se justificará el cumplimiento de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, orden ministerial Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, así se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- Se 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.

En relación con las recomendaciones derivadas de los Estudios Acústicos y de Movilidad y Tráfico, el posterior proyecto de urbanización las integrará para favorecer la sostenibilidad de la propuesta y mejorarlala en cuanto a la contribución y adaptación al cambio climático.

5.^a Si a la puesta en carga del ámbito no se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de ARPO y la Modificación de Trazado de la Vereda del Camino de la Carrera, deberá obtenerse informe favorable del organismo de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Canal de Isabel II para viabilizar el acceso previsto a la parcela residencial sita al norte de la carretera M-513.

6.^a El proyecto de reparcelación, a la hora de realizar la adjudicación de las fincas resultantes, deberá plantear una solución que permita la compatibilidad y convivencia de la porción del Canal del Oeste que coincide con la traza de la carretera M-513, mediante un dominio compartido, servidumbre, o la figura que finalmente se determine.

7.^a En materia de arbolado, y con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberá elaborarse un Estudio de Arbolado, concretado a la solución de propuesta de accesos a través de la carretera M-513 finalmente informada por la D. G. de Carreteras, y ajustado a la ordenación recogida en el planeamiento aprobado definitivamente.

8.^a Con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberá recabarse los correspondientes informes de viabilidad de las compañías suministradoras de servicios (Gas, CYII, Telecomunicaciones, Red Eléctrica España, Iberdrola, etc.).

9.^a Durante la tramitación del Proyecto de Urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

9.1. En cumplimiento de lo dispuesto en el informe emitido por el Canal de Isabel II Gestión el 15 de octubre de 2020:

- El Proyecto de urbanización del Sector deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
- El Proyecto de la red de alcantarillado a incluir en el Proyecto de Urbanización de la actuación, debe cumplir con los requerimientos técnicos recogidos en las vigentes Normas para Redes de Alcantarillado del Canal de Isabel II (2020).
- Por otra parte, la incorporación de los vertidos en el Sistema de Saneamiento Boadilla, gestionado por el Canal de Isabel II, S. A., podría requerir la ejecución de las siguientes actuaciones:
- ALC_BOA_P2_31: Instalación de un elemento regulador de caudal en el aliviadero BOD_ALV-1 antes de la conexión al Sistema de Saneamiento Boadilla.
- SIS_BOA_P1_4: Remodelación del aliviadero junto al pozo P.53JS-12.
- SIS_BOA_P2_12: Instalación de elementos reguladores de caudal en distintos aliviaderos del Sistema.

9.2. En función del informe favorable, emitido por la Jefa de la Unidad Técnica de Planificación II y la jefa de Área de Planificación de la D. G. de Carreteras, de fecha 5 de agosto de 2024:

- Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de estas, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Serán en la fase de autorización de obras cuando se definan los aspectos pormenorizados de las conexiones del sector con la red de carreteras autonómica.
- El proyecto de ejecución de las vías de servicio y conexiones con la carretera autonómica M-513 deberá contener un estudio de tráfico que analice la funcionalidad del nuevo diseño propuesto, sin que dicha propuesta suponga una disminución de la funcionalidad de la carretera M-513.
- Los plazos de ejecución de las obras de conexión con la red de carreteras autonómicas deberán cumplir las prescripciones establecidas en este texto refundido del plan parcial y, en todo caso, la entrada en carga del sector estará condicionada a la puesta en servicio de las obras de conexión previstas.

10.^a Antes del inicio de las obras de urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- En cumplimiento del informe emitido por la D. G. de Carreteras de fecha 5 de agosto de 2024, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá ser autorizada previamente por la Dirección General de Carreteras.

11.^a Durante la ejecución de las obras de urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- En cumplimiento del informe emitido por la Jefa del área de Protección con el visto bueno de la Directora General de Patrimonio Cultural de fecha 17 de abril de 2020, 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 apareciesen 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.

12.^a En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el plazo de 10 días desde la aprobación definitiva del plan parcial, debe publicarse en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID la resolución por la que se adopta o aprueba el plan, con una referencia a la dirección electrónica en la que se pone a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa (<https://www.pozuelodealarcon.org/urbanismo-y-obras/planeamiento-de-desarrollo/apr-area-de-planeamiento-remitido>), y una referencia al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 289, de 4 de diciembre de 2024).

4.^º De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.1 de la LSCM, depositar el Plan Parcial de Ordenación del APR 2.5-03 “Travesía La Cabaña-Montealina” en el Registro administrativo de Planes de Ordenación Urbana de la Comunidad de Madrid, a efectos de garantizar su publicidad.

5.^º Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente al depósito recogido en el punto anterior, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

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 14 de octubre de 2025 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 2.5-03 “Travesía La Cabaña-Monte Alina”, 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.^a 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 2.5-03) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, que supone su propia área 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 desarrollem, 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 desarrollem, 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 desarrollem, 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 desarrollem, 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, considerando lo dispuesto en los Artículos 67, 69 y 69bis 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 el 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. (RU) Residencial unifamiliar.
 - 2. (RBD) Residencial unifamiliar en baja densidad.
 - 3. (T) Terciario.
 - 4. (RL-ET)-Especios de transición.
 - 5. (RSM-INF, RL-SU, CT) Red viaria y Centro de Transformación.

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

Art. 11. Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y generales), así como de la Comunidad de Madrid (redes supramunicipales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
 - 4. (RL-ET)-Especios de transición.
 - 5. (RSM-INF, RL-SU, CT)-Red viaria y Centro de Transformación.

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (redes locales y generales) o a la Comunidad de Madrid (red supramunicipal).

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, el Ámbito constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 % del total.

4. Desarrollo del Plan Parcial

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

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Ámbito.

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

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

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

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

- a) Programación temporal: Las obras de urbanización definidas 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.
- 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 del 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, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

5. Determinaciones y medidas generales de protección del medio ambiente

Se incorporan en este apartado las Medidas específicas indicadas en el Informe Ambiental, a tener en cuenta para el desarrollo del sector. El Informe Ambiental completo se incluye como anexo X.

Art. 16. *Determinaciones respecto a la Carretera M-513.*—Debe respetarse la normativa de aplicación, que es la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, así como las obras que afecten al dominio público y la zona de protección de estas, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Serán en la fase de autorización de obras cuando se definen los aspectos pormenorizados de las conexiones del sector con la red de carreteras autonómica.

El proyecto de ejecución de las vías de servicio y conexiones con la carretera autonómica M-513 deberá contener un estudio de tráfico que analice la funcionalidad del nuevo diseño propuesto, sin que dicha propuesta suponga una disminución de la funcionalidad de la carretera M-513.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragados 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).

Los plazos de ejecución de las obras de conexión con la red de carreteras autonómicas deberán cumplir las prescripciones establecidas en este texto refundido del plan parcial y, en todo caso, la entrada en carga del sector estará condicionada a la puesta en servicio de las obras de conexión previstas.

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 esta Dirección General.

Respecto al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En el caso de que se produjera el escenario correspondiente a la ampliación de la carretera M-513, será responsabilidad del futuro proyecto de ampliación de la carretera, la

realización de un estudio acústico en función de las previsiones definitivas de carga de tráfico, proponiendo las correspondientes medidas correctoras necesarias en caso de finalmente detectar algún tipo de afección.

Art. 17. *Determinaciones respecto al Canal del Oeste.*—En planos de ordenación se define la Banda de Protección del Canal del Oeste, infraestructura de abastecimiento cuya titularidad corresponde al Canal de Isabel II. Se definen dos tipologías de protección a dicha infraestructura: Banda de Infraestructura de Agua (BIA) y Franja de Protección (FP). Estas zonas de afección a la protección de la infraestructura se establecen con independencia de las titularidades y derechos legales que recaigan sobre los suelos ocupados y sin diferenciación en la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

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

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

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.

Sobre las Franjas de Protección (FP), no existe limitación alguna para la edificación pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II. Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento. Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Art. 18. *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. 19. *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.

Puesto que se ha constatado la presencia de pequeños depósitos de restos vegetales y de otros residuos, en su mayoría de RCDs (de carácter inerte), tanto en relación con dichos residuos como con los que se generen durante las obras, deberá garantizarse la retirada y gestión adecuada de estos residuos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid (derogada por la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid) y su normativa de aplicación.

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. 20. *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 acopiosados se procederá a su caracterización mediante métodos adecua-

dos (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. 21. *Consideraciones de la Dirección General de Salud Pública.*—Se deberán considerar los posibles efectos acumulativos (realización de otras obras próximas, intensidad de tráfico viario...) a los impactos generados en la fase de ejecución de obras por emisión de partículas, polvo, ruido y proliferación de plagas.

Otro impacto colateral durante la ejecución de las obras es la proliferación y dispersión al entorno urbano de plagas (principalmente roedores y artrópodos), durante los movimientos de tierra y canalizaciones. Por ello, deberá contemplarse este impacto en el Plan de Vigilancia Ambiental del proyecto de urbanización, así como incluir un Plan de Gestión de Vectores que englobe procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas, al objeto de evitar problemas a la población de diversa índole (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades).

Respecto a la nueva red de abastecimiento de agua, durante las obras de enlace con la red de abastecimiento existente deberán extremarse las medidas de seguridad con el fin de evitar roturas y contaminación de esta. En las conducciones que deban acometerse y en las conexiones con la red existente, depósitos, ..., los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

En relación con la contaminación electromagnética generada por el Centro de Transformación programado y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, se deberá realizar lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (artículo 1), por el cual se recoge que las instalaciones deberán ser subterráneas y/o por pasillos eléctricos.

Además, se cumplirán los requisitos técnicos y garantías de seguridad estipulados en el Real Decreto 337/2014 por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23, concretamente lo estipulado en la Instrucción técnica complementaria ITC-RAT- 14, relativa a instalaciones eléctricas de interior.

Por último y con objeto de asegurar la salubridad de las futuras viviendas y de los establecimientos de uso público, son de utilidad los documentos publicados por la Consejería de Sanidad: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público.

Art. 22. *Determinaciones sobre las infraestructuras de transporte de energía eléctrica.*—Dada la presencia en el ámbito de líneas eléctricas aéreas, se tomarán las medidas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, especialmente en lo que se refiere a los artículos 2 y 3 del citado Decreto.

Art. 23. *Determinaciones respecto al Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.*—Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Art. 24. *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 impacto

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 de basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

Medidas y recomendaciones sobre las variables ambientales sustantivas

Como consecuencia del análisis de los efectos de la propuesta sobre el medio en las variables sustantivas que se realiza en los estudios sectoriales correspondientes, se han planteado las siguientes medidas y recomendaciones:

- 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 anexas.
 - En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
 - Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- Medidas de carácter general para la conservación y mantenimiento del espacio público:
 - Realizar una conservación y mantenimiento adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos urbanos nuevos o rehabilitados, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.
 - Propiciar medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en las zonas verdes, viario, áreas ajardinadas y en los espacios públicos en general.
- Otras medidas y recomendaciones:

Sobre los futuros proyectos edificatorios, se plantean las siguientes recomendaciones:

 - En edificios residenciales y terciarios:
 - Propiciar la implantación de medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en los proyectos.
 - Propiciar la implantación de medidas de ahorro de energía, reducción de emisiones y contribución al cambio climático:
 - Mayores exigencias a las establecidas en el DB HE del CTE, fijando objetivos de calidad de diseño sostenible y eficiencia energética más estrictos (calificación energética, edificios de consumo de energía casi nulo, PassivHaus, etc.).

- Propiciar la implantación medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.
- Propiciar la implantación medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).
- En edificios terciarios:
 - Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.

Medidas previstas para la vigilancia ambiental del desarrollo del Plan

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho IAE.

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, centradas fundamentalmente en el aseguramiento del traslado de las prescripciones del DAE a 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 Di-

rector 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 (7-23 horas).
- 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 viajero existente o las explanaciones del nuevo viajero, 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.
- Deberá garantizarse la protección del radio base de las raíces de todos los árboles interiores o limítrofes con el ámbito de actuación destinados a conservación o trasplante.
- Con carácter general, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Específicamente, los ejemplares afectados directamente por las obras de ejecución deberán ser trasplantados si resulta técnicamente posible, tal y como indica la Ley 8/2005.

Control de las emisiones de polvo y partículas:

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

Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación:

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

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

Control de la erosión en zonas de tránsito:

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

Control de la gestión de los residuos:

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

Control de limpieza de las obras:

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

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

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

Informes:

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización/edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.
- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no previsible, 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. 25. *Determinaciones del estudio acústico.****Medidas preventivas y vigilancia de la fase de obras***

Dadas las particularidades del ámbito las medidas preventivas del PPO durante esta fase son de escasa entidad, debido a que el nuevo viario se traza al otro lado de las nuevas manzanas residenciales, de modo que estas quedan interpuestas entre este viario y las viviendas existentes, a excepción del tramo de la nueva vía E-O que desemboca en la Cañada de las Carreras.

Por ello se recomiendan las siguientes medidas:

- 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 (7-23 horas).
- 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 vial existente o las explanaciones del nuevo vial, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

Recomendaciones adicionales de carácter general

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 horas a 7 horas) la circulación de tráfico pesado en todo el vial interior 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 señalizará 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/hora.

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. 26. *Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.*—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.

Art. 27. *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 igualmente las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón.

Protocolo de trasplantes

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

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

- A) El trasplante de una planta debe hacerse en el menor plazo de tiempo posible desde su plantación o nacimiento. Las posibilidades de arraigo son inversamente proporcionales a la edad que tenga el ejemplar.

La época del trasplante más adecuada es la que a continuación se especifica:

HOJA CADUCA

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE

HOJA PERSISTENTE Y CONÍFERAS

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE



Época preferente
Época complementaria

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

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

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

La poda para el trasplante debe:

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

Repicado de raíces: Antes de la brotación se deben abrir zanjas a una distancia inferior a la prevista de encepellonado afectando parcialmente al sistema de raíces. Después del repicado es imprescindible sustentar artificialmente el ejemplar para evitar su caída. La operación se repetirá las veces necesarias para realizar la vuelta entera al cepellón.

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

En el procedimiento se utilizará:

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

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

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

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

El trasplante se realizará siguiendo la siguiente programación:

Pre-trasplante:

- Trabajos previos de planificación.
- Protección del ejemplar en los trabajos de construcción.
- Tratamientos fitosanitarios y saneamiento.
- Equilibrio hídrico.

Pre-trasplante:

- Dimensionado del cepellón.
- Repicados parciales previos.
- Formación del cepellón definitivo.
- Extracción.
- Transporte.
- Depósito temporal.

Plantación:

- Apertura del hoyo de plantación.
- Drenaje y aireación.
- Plantación.
- Entutorados y anclajes.
- Acolchado.
- Protección del ejemplar trasplantado.

Post-trasplante:

- Mantenimiento de las condiciones del suelo.
- Riego.
- Aportación de abonos.
- Saneamiento.
- Control y seguimiento.

Plantación:

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

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

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

Las operaciones de plantación se realizarán siguiendo este orden:

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

AÑO	MARZ.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AG.	SEPT.	OCT.
1º	2	4	4	5	6	5	4	2
2º	1	3	3	4	5	4	3	1
3º	1	2	2	3	4	3	2	1

- Aplicar los tratamientos necesarios.

Mantenimiento después del trasplante:

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

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

Normas de seguridad y salud en el trasplante

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

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

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

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

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

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

No se trabajará nunca solo.

Se utilizarán prendas de seguridad exigidas.

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

6. Normas de urbanización

Art. 28. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 29. *Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores del 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. La conexión del saneamiento prevista (tanto de aguas pluviales como fecales) de la manzana RBD, a través del lindero Este de la manzana T, tendrá un carácter temporal. La conexión definitiva se realizará a las futuras redes de saneamiento del sector UZ 2.4-03, una vez urbanizado este.
- 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.
- La ejecución de las conexiones a las redes de servicio, de las parcelas existentes exteriores al ámbito, como reposición de las conexiones actuales que se vean afectadas por el desarrollo del APR.

Art. 30. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.*—El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Suministradoras.

Art. 31. *Determinaciones respecto a la prevención de incendios.*—El Proyecto de Urbanización deberá considerar:

- La seguridad en caso de incendios (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, ancho de viales, rotundas, fondos de saco, resistencia del firme y punzonamiento, etc.).

- Distribución de hidrantes.
- Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Art. 32. *Determinaciones respecto a la red de saneamiento.*—De acuerdo con el Informe del Canal de Isabel II, en relación con el Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se establecen las condiciones siguientes:

Respecto a la capacidad de depuración de agua residual:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el APR 2.5-03 Travesía La Cabaña Monte Alina, no será superior a 91,8 m³/día.

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:

Los vertidos generados por el ámbito podrán ser tratados en la EDAR Boadilla del Sistema de Saneamiento Boadilla gestionado por el Canal de Isabel II, S. A., M. P.

Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales.

En cuanto a la red interior del APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina”, esta se conectará a la red de alcantarillado municipal existente en las inmediaciones del ámbito que es de tipología unitaria y de titularidad y gestión municipal. Por tanto, serán los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quienes establezcan la tipología de red a ejecutar, autoricen y definan la conexión a la red de alcantarillado municipal y quienes garanticen que el funcionamiento de las redes e infraestructuras afectadas aguas abajo no resultan alteradas negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

En cuanto al Proyecto de la red de alcantarillado a incluir en el Proyecto de Urbanización del Sector, se recomienda que se cumplan los requerimientos técnicos recogidos en las vigentes Normas para Redes de Alcantarillado del Canal de Isabel II.

En cuanto a la conexión exterior de los vertidos generados por el APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina”, a la red de infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II, S. A., M. P., en base a la planificación definida en el Estudio Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Boadilla del Monte, de octubre de 2016, esta se realizará en el Colector de Pozuelo y Emisario de Boadilla del Monte; gestionado por el Canal de Isabel II, S. A., M. P., perteneciente al Sistema de Saneamiento Boadilla. Previamen- te a la incorporación de los vertidos generados por el APR 2.5-03 en la red de alcantarilla- do municipal se deberán realizar las siguientes actuaciones de mejora de la capacidad de transporte de las redes gestionadas por Canal de Isabel II, S. A., M. P., afectadas por los nuevos vertidos:

- ALC_BOA_P2_31: Instalación de un elemento regulador de caudal en el aliviadero BOD_ALV-1 antes de la conexión al Sistema de Saneamiento Boadilla.
- SIS_BOA_P1_4: Remodelación del aliviadero junto al pozo P.53JS-12.
- SIS_BOA_P2_12: Instalación de elementos reguladores de caudal en distintos ali- viaderos del Sistema.

Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, en cumplimiento con lo recogido en el Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos como en el Real Decreto 665/2023 por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en la medida de lo pos- sible la actuación deberá implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) con los que se reduzca/lamine la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarilla- do municipal o bien disponer de un tanque de laminación. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. Es- tos SUDS podrán disponerse tanto en suelo público como privado. En cualquier caso, se debe indicar que el Canal de Isabel II, S. A., M. P., no gestionará esas instalaciones.

No obstante lo anterior, podrán definirse actuaciones adicionales o complementarias a las indicadas que resulten de la actualización del Estudio Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Boadilla del Monte, de octubre de 2016 conforme a los Reales Decretos 35/2023 y 665/2023.

En el caso de requerirse para la redacción del Proyecto de alcantarillado a incluir en el Proyecto de urbanización del ámbito información relativa a la red de alcantarillado munici- pal de Pozuelo de Alarcón, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con los servicios técnicos de ese Ayuntamiento.

7. Normas generales de la edificación y de los usos

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. 33. *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 5 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes 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. (RU) Residencial unifamiliar.
2. (RBD) Residencial unifamiliar en baja densidad.
3. (T) Terciario.
4. (ET) Espacios de transición.
5. (RSM-INF, RL-SU, CT) Red viaria y Centro de Transformación.

Art. 34. *Zona 1. Residencial unifamiliar (RU).*

1) **Ámbito:**

Corresponde a las manzanas (RU) numeradas del 1 al 4 en el plano de zonificación.

2) **Tipología:**

Vivienda unifamiliar aislada.

3) **Alineaciones y rasantes:**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

4) **Parcela mínima:**

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 700 m², debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 15 m de diámetro.

5) **Número máximo de viviendas:**

13 viviendas en el total de la zona.

6) **Frente mínimo de fachada:**

El frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 15 m.

7) **Ocupación máxima:**

Sobre rasante = 20 %.

Bajo rasante = 60 %.

8) **Edificabilidad máxima:**

Total en la zona RU = 3.626,63 m² construidos.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de repartelación entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de 0,45 m²/m².

9) **Alturas máximas y números de plantas:**

Altura máxima a cornisa = 7 m.

Número de plantas máximas s/rasante = B + 1 + BC.

10) **Retranqueos mínimos:**

A alineación exterior de fachada = 5 m.

A resto de linderos = 3 m.

11) Condiciones complementarias:

Para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la Ordenanza 4, grado 3.^º (Artículo 8.4.4).

12) Condiciones de aparcamiento:

Cada vivienda deberá prever como mínimo de 2 plazas de aparcamiento, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

13) Condiciones de uso:

Uso principal: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial comunitaria.
- Salas de Reunión.
- Industrial clase E) Talleres domésticos vinculados a la vivienda.
- Terciario clase A) Hospedaje en edificio exclusivo.
- Terciario clase B):

Comercio categoría 1 y 2, con superficie máxima construida de 500 m², y en edificio exclusivo.

Comercio categoría 1, local comercial vinculado a la vivienda con superficie máxima construida 100 m².

- Terciario clase C) Oficinas categoría 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 m², y en categoría 3 (despachos profesionales vinculados a la vivienda).
- Dotacional en todas sus clases, en edificio exclusivo.

Art. 35. *Zona 2. Residencial unifamiliar en Baja Densidad (RBD).***1) Ámbito:**

Corresponde a la manzana (RBD) situada al norte de la carretera M-513.

2) Tipología edificatoria:

Viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera, en parcela independiente o formando conjuntos con zonas comunes de acceso, jardines, deportivas, etc.

Para la formación de conjuntos, podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso privativa 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 % de la parcela mínima.

3) Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

4) Número máximo de viviendas:

30 viviendas en el total de la manzana.

5) Parcela mínima:

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², pudiendo estar constituida por una parte privativa y otra parte integrada en la zona común, en caso de formación de conjuntos.

Estos conjuntos podrán definirse en el Proyecto de Repartelación del ámbito y por tanto de forma previa a la posterior solicitud de licencia de obras.

6) Frente mínimo de parcela:

El frente mínimo de parcela a espacio público o espacio de acceso privado comunitario será de 6 m.

7) Ocupación máxima:

Sobre rasante = 40 %; Bajo rasante = 60 %.

Con objeto cumplir lo dispuesto en la Ley del Suelo en relación a las redes públicas de zonas verdes, dentro de la manzana se deberá disponer como mínimo una superficie de 1.875,01 m² como espacio libre ajardinado.

8) Edificabilidad máxima:

Total en la zona RBD = 4.630,20 m² edificables.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de repartición entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

9) Alturas máximas y números de plantas:

Altura máxima a cornisa = 7 m.

Número de plantas máximas s/rasante = $B + 1 + BC$.

10) Retranqueos mínimos:

A alineación exterior de parcela = 5 m.

A resto de linderos = 5 m.

En formación de conjuntos los retranqueos indicados se aplicarán a la parcela completa del conjunto, no estableciéndose retranqueos mínimos entre las parcelas privativas o entre estas y las parcelas de uso común.

11) Condiciones complementarias:

Longitud máxima de la edificación = 10 viviendas máximo.

En caso de conjuntos, se reservará en la zona común un espacio para depósito de cubos de basura que favorezca la gestión del servicio municipal de limpieza.

La conexión del saneamiento prevista (tanto de aguas pluviales como fecales) de la manzana RBD, a través del lindero Este de la manzana T, tendrá un carácter temporal.

La conexión definitiva se realizará a las futuras redes de saneamiento del sector UZ 2.4-03, una vez urbanizado este.

12) Condiciones de aparcamiento:

Se deberá prever como mínimo dos plazas de aparcamiento por vivienda, que podrán situarse dentro de la parcela de uso propio o en la zona común del conjunto, en su caso. Podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

13) Condiciones derivadas de la presencia del Canal del Oeste:

Se describen en el artículo 17 de las presentes NN UU.

14) Condiciones de uso:

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles:

— Terciario clase C) Oficinas en categoría 3 (despachos profesionales vinculados a la vivienda).

— Centros de Transformación.

Art. 36. *Zona 3. Terciario (T).*

1) Definición:

Corresponde a las zonas destinadas a acoger usos compatibles y complementarios al característico residencial, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero y de restauración, de reunión, espectáculos, etc.

Es de aplicación en la manzana (T) situada al sur de la carretera M-513.

2) Tipología:

La tipología será la de edificación abierta, rodeada de espacios libres privados, en los que podrán ubicarse zonas ajardinadas, aparcamientos al servicio de las edificaciones y accesos rodados o peatonales de acceso a las mismas.

3) Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

4) Parcela mínima:

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1000 m^2 , debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 20 m de diámetro.

5) Frente mínimo de fachada:

El frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 20 m.

6) Ocupación máxima:

Sobre rasante = 50 %.

Bajo rasante = 60 %, pudiendo llegar al 100 % de la parcela, siempre que el exceso respecto al 60 % se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario y sea completamente subterráneo.

7) Edificabilidad máxima:

Total en la zona T = 4.243,23 m² construidos.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de repartición entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de 1 m²/m².

En caso de tratarse de Centros Comerciales, de Ocio o usos similares serán de aplicación las condiciones contenidas en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.

8) Alturas máximas y números de plantas:

Altura máxima a cornisa = 9 m.

Número de plantas máximas s/rasante = B + 1.

9) Retranqueos mínimos:

A alineación oficial frente a manzanas residenciales (RU-2 y RU-3) = 3 m.

A lindero noreste (Suelo Urbano ordenanza 4 grado 3.º) = La mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

En el resto de linderos (aparcamiento público y ELT) la edificación podrá adosarse a la alineación oficial.

Bajo rasante, se permite la ocupación del espacio de retranqueo, siempre que esta superficie se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

El espacio libre resultante podrá ser cubierto por pérgolas ligeras, toldos y similares, que no computarán a efectos de la ocupación máxima permitida, siendo su uso libre privado de la edificación con fachada principal a este espacio.

La distancia entre bloques de edificación, situados en parcelas independientes, no será inferior a la altura a cornisa del bloque más alto, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial.

10) Condiciones complementarias:

Para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la Ordenanza 2-Bloque abierto (Artículo 8.3.9).

Dentro de las parcelas se reservará un espacio para depósito de cubos de basura que favorezca la gestión del servicio municipal de limpieza.

Durante el tiempo que se mantenga la canalización del saneamiento (pluviales y fecales) de la manzana RBD a través del lindero este de la manzana T, se deberá establecer la correspondiente servidumbre.

11) Condiciones de aparcamiento:

En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 2,5 plazas por cada 100 m² construidos (en superficie o bajo rasante).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

12) Condiciones de uso:

Uso principal: Terciario, en todas sus clases y categorías.

Equipamientos, en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

— Centros de Transformación.

Art. 37. *Zona 4. Espacios de Transición (ET).*

1) Definición:

Corresponde a los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por la normativa vigente, no se pueden destinar a zonas estanciales. En ellos pueden establecerse usos de paseo o meramente ornamentales.

Parte de estos suelos quedan incluidos en la zona de protección de la carretera M-513, por lo que cualquier actuación sobre esta zona se regula por las condiciones establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/93, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

2) Ámbito y localización:

El Ámbito de aplicación general de la presente ordenanza es el de las zonas calificadas (ET) en los planos de ordenación, cuyo carácter preferente es de protección acústica.

3) Condiciones acústicas:

No podrán considerarse espacios estanciales mientras los niveles de ruido superen los objetivos de calidad acústica establecidos para las áreas de uso residencial en la legislación vigente.

4) Condiciones de uso:

Suelos no incluidos en la zona de protección de la carretera M-513:

- Espacios libres, no estanciales.
- Servicios Infraestructurales Básicos.
- Infraestructuras.

Suelo incluidos en la zona de protección de la carretera M-513:

Los usos admitidos se corresponden con los definidos en el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, concretamente en los artículos 82 y 83:

En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo se podrán efectuar, previa autorización de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigen la higiene y el ornato del inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En la zona de protección los propietarios de los terrenos incluidos en ella, podrán libremente sembrar, plantar y realizar cultivos sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas (artículo 31.3, párrafo 2.º de la LC).

Las plantaciones de arbolado en esta zona estarán sujetas a autorización por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 87 de este Reglamento.

Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario.

Los cerramientos opacos sólo se podrán autorizar hasta una altura máxima de un metro, debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura. La Consejería de Transportes podrá autorizar, no obstante, la reconstrucción de elementos de cerramientos ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento, así como autorizar excepcionalmente cerramientos opacos por encima de la altura máxima establecida, siempre que se garanticen las condiciones de visibilidad y seguridad.

Art. 38. *Zona 5. Red Viaria y Centro de Transformación (RSM-INF, RL-SU, CT).*

1) Definición:

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación, tanto entre las diferentes zonas y manzanas del Sector, como a aquellos, ocupados actualmente por la carretera M-513. De aquí que la Red viaria sea de carácter:

- Local (RL-SU), incluyendo calzadas, aparcamientos y aceras de tránsito peatonal.
- Supramunicipal (RSM-INF) incluyendo las carreteras o autovías adscritas al Sector (M-513).

Se regula mediante esta ordenanza también el suelo calificado como Centro de Transformación (CT).

2) Consideraciones específicas:

Red viaria Local:

Solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas. Asimismo el arbolado y jardinería pertinente colocados en aceras, medianas y rotundas.

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

Red viaria Supramunicipal:

Constituida por la carretera M-513, y siendo la competencia sobre las mismas de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la presente ordenanza remite al Informe Preceptivo de dicho organismo cualquier actuación que pudiese afectar a dicha carretera.

Zona CT (Centro de Transformación):

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. Se deberán plantear soluciones enterradas.

3) Condiciones derivadas del estudio acústico:

Se describen en el artículo 22 de las presentes NN UU».

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 octubre de 2025.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/16.761/25)

