

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

62

#### 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 20 de marzo de 2025, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen" 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:

Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen" del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y concretado en la documentación presentada con fecha 22 de julio de 2022 con NRGE 13199 y parcialmente corregida el 20 de septiembre de 2022 con NRGE 45537, 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 6 de septiembre de 2024 y que son las siguientes:

1.<sup>a</sup> Las obras de urbanización del ámbito comprenderán, además de las interiores, las exteriores al ámbito que 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.

2.<sup>a</sup> En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión de los Ingenieros Municipales. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

3.<sup>a</sup> Con carácter anterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deben aportarse los informes de Viabilidad de suministros de las Compañías en vigor (Gas, CYII, Telecomunicaciones, Red Eléctrica España, Iberdrola, etc.).

4.<sup>a</sup> Antes del inicio de las obras de urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

4.1. En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de fecha 11 de julio de 2024, la ejecución de cualquier actuación que se realice en las inmediaciones del trazado de Metro Ligero Oeste debe ser comunicado para verificar la compatibilidad de la misma con las condiciones de operación de la infraestructura de Metro Ligero.

4.2. En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid de fecha 13 de diciembre de 2023, 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 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

4.3. En cumplimiento del informe emitido por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 5 de junio de 2023, es necesario obtener autorización de obras del Organismo de Cuenca, de conformidad con lo establecido en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.4. En cumplimiento del informe emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 12 de junio de 2024,

- El inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica entre el Promotor y el Canal de Isabel II Gestión.

- La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano y su conexión al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, quedará condicionada tanto a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, alcantarillado y depuración de la actuación.

4.5. En cumplimiento del informe emitido por la Subdirección de Patrimonio del Ministerio de Defensa de fecha 18 de enero de 2023, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGININ), al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Cuatro Vientos (Madrid).

5.<sup>a</sup> Durante la ejecución de las obras deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

5.1. En cumplimiento del informe emitido por la Jefa del área de Protección con el visto bueno de la del subdirector de Patrimonio Histórico de fecha 19 de enero de 2023, 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 arqueológicos y/o paleontológicos, o bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la citada normativa, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

6.<sup>a</sup> De cara a la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de las obras correspondientes deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

6.1. En cumplimiento de las consideraciones indicadas en los informes emitidos por el Director General de Planeamiento y la directora General de Planificación Estratégica del Ayuntamiento de Madrid, debe considerarse la propuesta a nivel de Anteproyecto Forestal para la Dehesa de Campamento que se integra en el proyecto Estratégico del Bosque Metropolitano, para la gestión conjunta de la cuenca que conforman el Arroyo de Meaques y su confluencia con el de Valchico, así como para la defensa y protección del humedal próximo a la Ciudad de la Imagen.

6.2. En cumplimiento del informe emitido por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 5 de junio de 2023, el posterior proyecto de urbanización deberá incluir.

- Estudio hidrológico-hidráulico que proporcione una estimación de la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces presentes en el área de actuación, así como la delimitación de la zona de flujo preferente y las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias. Asimismo, dicho Estudio debe justificar la introducción de un correcto sistema de drenaje sostenible (art 126 ter.7), tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
- También debe incluirse la documentación oportuna sobre el aliviadero y el punto de vertido de las aguas pluviales con objeto de valorar la afección al dominio público hidráulico y al cauce del arroyo Meaques.
- El colector proyectado para las aguas residuales, por todo el margen sur de la Ciudad de la Imagen, no podrá trazarse longitudinalmente ocupando terrenos de dominio público hidráulico ni su zona de servidumbre. Los cauces podrán cruzarse en puntos concretos, con la menor afección posible al dominio público y a la efectividad de la servidumbre, con la precaución de no disponer arquetas ni ningún otro elemento auxiliar en dichas zonas por no ser convenientes o necesarios para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Los pozos de registro proyectados en el entorno del arroyo Meaques, no podrán ubicarse en terrenos de dominio público hidráulico ni en la zona de servidumbre de cinco metros de uso público, establecida en art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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 abril 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 3.8-01 “Acceso Oeste Ciudad de la Imagen”, Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1<sup>a</sup> del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

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

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 3.8-01) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

**Artículo 3. Vigencia.**

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCM.
- 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.

**Artículo 4. Efecto.**

Este Plan Parcial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollem, una vez publicado en el BOCM 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 BOCM 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 los usos previstos.

**Artículo 5. Modificaciones del Plan Parcial.**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los Artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

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

**Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1<sup>a</sup> 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.

**Artículo 7. Normas de interpretación.**

a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.

b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.

c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.

d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del Planeamiento General, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

**Artículo 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.****Artículo 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.****Artículo 10. Calificación del suelo.**

a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:

- 1 - (T) - Terciario.
- 2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.

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).

**Artículo 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 generales, locales y supramunicipales).

b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.

3 - (RL-ZV) – Zona verde

4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.

5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.

Los suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (RG, RL) y a la Comunidad de Madrid (RSM).

**Artículo 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 Generales y Locales.

b) De gestión.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y Formación de la misma, en caso de ser necesaria.

Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión.

Al ser la totalidad del suelo generador de aprovechamiento de titularidad municipal, le corresponde la adjudicación de todo el suelo lucrativo.

d) De ejecución.

Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

**4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.****Artículo 13. Condiciones generales para su desarrollo.**

a) La titularidad de la totalidad del suelo es pública, por lo que corresponde al Ayuntamiento, a la Comunidad de Madrid o al Canal de Isabel II la urbanización de los terrenos, así como su conservación.

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

a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial los siguientes:

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de Parcelación.

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

**5. DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.****Artículo 15. Determinaciones respecto a condiciones ambientales.**

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.

- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

Artículo 16. Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

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

Artículo 17. Determinaciones respecto a los puntos de vertido.

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

Artículo 18. Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

#### MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS

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

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

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

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

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

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben 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 de equipamiento 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 de medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.
- Propiciar la implantación de medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).
- Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.

### MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL DEL DESARROLLO DEL PLAN

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

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir durante la ejecución de la actuación, en una

primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

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

#### FASE DE OBRAS

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

##### Generales

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

##### Control de las emisiones acústicas de la maquinaria

- Verificar que toda la maquinaria utilizada en las obras y que forme parte del ámbito de aplicación del Real Decreto 212/2002 lleva el marcado CE, la indicación del nivel de potencia acústica garantizado y va acompañada de una declaración CE de conformidad, cumpliendo así con las disposiciones de dicho Real Decreto, tal y como refleja el artículo 8 del mismo.
- Restricción de los trabajos de urbanización del ámbito al periodo acústico diurno (07-23h)
- 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, éstos deberán limitarse al viario existente o las explanaciones del nuevo viario, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

**Control de afección al arbolado**

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

**Control de las emisiones de polvo y partículas**

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

**Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación**

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

**Control de la erosión en zonas de tránsito**

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

**Control de la gestión de los residuos**

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

**Control de limpieza de las obras**

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

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

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

**Informes**

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización / edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.

- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no prevista, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

- Asimismo, se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas protectoras y correctoras realmente ejecutadas. Este informe será remitido por el Promotor de las obras al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y al órgano autonómico competente.

**Artículo 19. Determinaciones en relación con la afección acústica.**

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

## MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO

### Tráfico pesado

Se recomienda limitar en el periodo noche (de 23 h a 7 h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario 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/h.

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

### Recogida de basuras y servicios de limpieza

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

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

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

Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos 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 sobreponga 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.

### Artículo 20. Medidas propuestas por el Documento Ambiental Estratégico (DAE)

1. La realización de una segunda fase de caracterización del suelo con un muestreo superficial y analítica general en los numerosos acopios de tierras existentes en el ámbito, aparentemente

inertes, aparentemente procedentes tanto de las obras de construcción de las cocheras de Metro Ligero como de las obras en curso del nudo de la M-511.

2. La reforestación del entorno fluvial del arroyo Retamares en coordinación con las medidas compensatorias de la obra del nudo de la M-511, mediante un proyecto específico y ordenado que recoja los trasplantes y plantaciones compensatorias por afección al arbolado del ámbito con criterios paisajísticos que refuercen el efecto del entorno fluvial y con una densidad suficiente como para crear un microclima urbano y un hábitat para especies de avifauna propias de entornos forestales densos.

3. Proceder a la reforestación del entorno fluvial del arroyo Meuques con especies arbustivas o arbóreas en coherencia con su paisaje, mediante un proyecto específico que aúne criterios paisajísticos y ambientales que refuercen su carácter fluvial y su potencial como hábitat para la fauna.

#### Artículo 21. 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.

#### Artículo 22. Medidas de protección del arbolado

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

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

### 6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

#### Artículo 23. Normativa de aplicación.

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

#### Artículo 24. 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, consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

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

Asimismo serán a cargo del ámbito:

- 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.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

#### Artículo 25. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.

El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Sumistradoras.

Con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberán recabarse los correspondientes informes de viabilidad de las compañías suministradoras de los servicios.

## 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.

### Artículo 26. 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 6 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 - (T) - Terciario.
- 2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.

### Artículo 27. ZONA 1 – Terciario (T)

#### 1) Definición.

Corresponde a las zonas destinadas a acoger servicios terciarios, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero, restauración, reunión, espectáculos, etc. Es de aplicación en las manzanas (T).

#### 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 nuevas segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de 1000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de fachada a viario o espacio libre público de 20 metros.

Se admite la constitución de acuerdos de División Horizontal o Complejos inmobiliarios privados en cada parcela para concretar la ubicación de los usos principales y compatibles, así como las condiciones de las zonas de uso común entre los diferentes usos.

#### 5) Ocupación máxima.

Sobre rasante = 40%

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela siempre que el exceso respecto al 40% se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

#### 6) Edificabilidad máxima.

Total en la zona T = 37.108,81 m<sup>2</sup>c

La edificabilidad podrá distribuirse mediante el proyecto de reparcelación, o mediante estudio de detalle posteriormente, siempre que en ninguna parcela se supere el coeficiente de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

7) Alturas máximas y números de plantas.

Altura máxima a cornisa = 9 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1

8) Retranqueos mínimos.

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres metros (3,00 m). El retranqueo a linderos laterales o de fondo será de la mitad de la altura de la edificación, con una distancia mínima de 3 metros. A estos linderos se podrá adosar la edificación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial y elevado a escritura pública.

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. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad máxima.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.2.6 del Documento Básico SI.5 “Intervención de los bomberos” del Código Técnico de la Edificación, debido a la colindancia con el área forestal, en el lindero oeste de la manzana T-2 se deben cumplir las condiciones siguientes:

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
- La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 del DB SI.5.

9) 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.

10) Condiciones de aparcamiento.

En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, que podrá situarse en superficie o bajo rasante. Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

11) Condiciones de uso.

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

Usos compatibles: Equipamiento en todas sus clases y categorías en régimen de edificio exclusivo y en todas sus plantas.

Centros de Transformación, que deberán ser enterrados, y su superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 28. ZONA 2 – Equipamiento Público (RG-EQ)

1) Definición.

Corresponde a las zonas destinadas a acoger equipamientos públicos. Al no contar con frente a viario público, deberá destinarse el suelo a ampliar los equipamientos ya existentes, con frente a la calle Edgar Neville.

Es de aplicación en las manzanas grafiadas como RG-EQ,

**2) Condiciones.**

Será de aplicación lo dispuesto en el “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de equipamientos”, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de noviembre de 2002.

Además de los usos descritos en el Plan Especial, se admite, como uso compatible en edificio exclusivo, el Terciario especializado, incluyendo el relacionado con técnicas audiovisuales de producción y posproducción (platós y oficinas anexas).

**Artículo 29. ZONA 3 – Zona Verde (RL-ZV).****1) Definición**

Corresponde a las zonas verdes (RL-ZV), suelos de titularidad del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

En todos ellos se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de servicios crucen por debajo de los espacios libres, con la oportuna autorización municipal.

**2) Condiciones.**

Son zonas de esparcimiento en contacto con el medio natural destinadas a ser ajardinadas, arboladas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

**Alineaciones y rasantes**

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación.

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

**Condiciones de uso****Uso principal:**

Libre público (parques y jardines)

**Usos compatibles:**

Según lo regulado en el art. 8.3.41 del PGOU de Pozuelo las únicas actividades que se permiten en estas zonas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal y con las condiciones siguientes:

a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

a) Ocupación: 1%

b) Altura: 4,00 m.

c) Volúmenes: 0,01 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores y los servicios infraestructurales básicos e infraestructuras.

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

**Artículo 30. ZONA 4 – Red Viaria y Espacios de Transición**

(RL-SU, RG-INF, RG-ET)

**1) Definición.**

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes zonas y manzanas del Sector (RG-INF, RL-SU) y con el casco urbano.

También se regulan mediante esta ordenanza los espacios de transición (RG-ET), colindantes a las infraestructuras viarias, que por su afección acústica no pueden ser considerados como espacios libres.

## 2) Consideraciones específicas.

## Red viaria (RL-SU, RG-INF).

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.

Se admite la instalación de Centros de transformación y otras infraestructuras en esta zona siempre que no impidan la circulación, tanto rodada como peatonal, en las condiciones descritas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

## Espacios de transición (RG-ET).

En este espacio se admite la ejecución de infraestructuras, así como tratamientos ornamentales, instalación de medidas contra el impacto acústico (pantallas, caballones, etc).

Cualquier actuación sobre los espacios incluidos en la zona de protección de la carretera M511 se regulará 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. Concretamente:

En estas zonas 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.

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

Los terrenos comprendidos en los primeros 10 metros de la zona de protección podrán ser utilizados y ocupados por los Servicios de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para las siguientes finalidades:

- a) Encauzar y canalizar aguas que discurren por la carretera.
- b) Depositar temporalmente los objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera, y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan circular por avería o causa similar.
- d) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- e) Otras análogas que contribuyan al mejor servicio de la carretera

En estos supuestos, la utilización temporal de los terrenos no requerirá la previa autorización al propietario o al poseedor de los terrenos afectados.

Artículo 31. ZONA 5 –Infraestructuras. M-511 y Metro Ligero (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML).

1) Definición.

Se corresponde esta ordenanza con los suelos grafiados como:

- RSM-INF-VC - Red Supramunicipal de infraestructuras viarias de comunicaciones, Dominio Público de la carretera M-511.
- RSM-INF-ML - Red Supramunicipal de infraestructuras Metro Ligero.

La titularidad de estos suelos corresponde a la Comunidad de Madrid.

2) Condiciones específicas de la zona RSM-INF-VC.

Cualquier actuación sobre esta zona se regula por las condiciones establecidas en la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, 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.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del presente Plan Parcial y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la 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.

Cualquier actuación en la zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid 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. 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.

3) Condiciones específicas de la zona RSM-INF-ML.

Corresponde a la parcela destinada a albergar la línea de metro ligero y sus cochertas.

Condiciones de uso:

Uso principal: equipamientos públicos de carácter supramunicipal destinados a la infraestructura del transporte y equipamientos afines.

Usos compatibles (Terciarios): Clase C) Oficinas en categorías 1, 2 y 3

Otras condiciones:

Para la ejecución de la urbanización y cualquier obra o trabajos en la zona RSM-INF-ML, sobre el túnel de Metro Ligero debe hacerse coordinación de Metro Ligero Oeste y previa obtención de autorización de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo.

En las futuras actuaciones contempladas en la zona RSM-INF-ML sobre el túnel del Metro Ligero, no pueden colocarse plantaciones ni redes de riego.”

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 24 de abril de 2025.—El Secretario General del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(03/6.565/25)

