

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**81****POZUELO DE ALARCÓN**

## URBANISMO

En ejecución del acuerdo plenario correspondiente, a tenor de lo establecido en los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 43.2.d) del Reglamento Orgánico del Pleno y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se anuncia que el Pleno, por acuerdo adoptado en sesión de 21 de diciembre de 2023, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-03 “Húmera-C/ Arenal” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, contemplándose en la parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, lo siguiente:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-03 “Húmera-C/ Arenal” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por Juan Carredano Riesgo y Manuel Gómez Cuevas en su calidad de administradores mancomunados de la mercantil Residencial Hípica de Somosaguas, S.L. y por Manuel Gómez Cuevas en nombre y representación de Alfredo y Juan Maristany Peralta. concretado en la documentación presentada el 9 de marzo de 2023 NRE 10.727,10.765, 10.769, 10.771, 10.776, 10.778, 10.780 y 10.781, salvo en lo que a la Memoria del mismo se refiere que fue presentada el 11 de abril de 2023 con NRE 15.395, documentación refundida toda ella en formato digital y publicada con los correspondientes Códigos de Seguridad de Validación, que sustituye y anula a la que fue aprobada inicialmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación con los artículos 59 y 61 de la misma con las siguientes condiciones que se derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente:

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

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

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

- Se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras.
- Se justificará el cumplimiento de la normativa de supresión de barreras arquitectónicas, orden ministerial VIV 561/2010, así se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

4.<sup>a</sup> En relación con el tratamiento de las aguas residuales procedentes del desarrollo del ámbito que nos ocupa, y habida cuenta del informe emitido por la Concejalía de Medio Ambiente al respecto, este no podrá entrar en carga hasta en tanto no se encuentra materializada la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) prevista para la sustitución de la actual EDAR de Húmera.

5.<sup>a</sup> En materia de arbolado, la Medida Compensatoria asociada a la tala del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Parcial (112 uds), y que a continuación se relaciona, se ha cuantificado por la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo y asciende al montante económico de 31.770,93 euros, que podrá consignarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón a través de una garantía, de tal forma que una vez finalizadas las obras de urbanización y realizada la nueva plantación de arbolado en el ámbito, por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo se efectuará valoración de mercado del arbolado plantado (valor de mercado calculado mediante la base de precios de paisajismo en vigor), que se descontará de la valoración inicial garantizada, debiendo el interesado dar cumplimiento efectivo y total a la obligación de reposición del arbolado hasta alcanzar el importe de la valoración inicial correspondiente al arbolado eliminado, mediante el depósito en el vivero municipal de árboles por el referido valor, o mediante la ejecución por el Ayuntamiento del resto de la garantía resultante. Una vez cumplida la obligación referida, y previa solicitud por el interesado, se podrá iniciar el trámite para la devolución de la garantía depositada.

El resto de los pies arbóreos (82 uds) deberán conservarse conforme a las Medidas de Protección que deberán definirse en el posterior proyecto de urbanización que se tramite.

UDS	ID	GÉNERO Y ESPECIE	UBICACIÓN PP	PROPUESTA URBANIZACIÓN
1	EAH-1	Ulmus pumila	RC	Conservación y limpieza
3	EAH-2	Prunus dulcis	RC	Conservación
1	EAH-3	Prunus dulcis	RC	Conservación
4	EAH-4	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-5	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-6	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-7	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-8	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-9	Prunus dulcis	RC	Conservación
1	EAH-10	Ulmus pumila	RC	Conservación
2	EAH-11	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-12	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-13	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-14	Ulmus pumila	RC	Conservación
3	EAH-15	Ulmus pumila	RC	Conservación
3	EAH-16	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-17	Ulmus pumila	RC	Conservación
2	EAH-18	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-19	Ulmus pumila	RC	Conservación
2	EAH-20	Ulmus pumila	RC	Conservación
2	EAH-21	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-22	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-23	Prunus dulcis	ZV	Tala
1	EAH-24	Prunus dulcis	RC	Conservación
1	EAH-25	Ulmus pumila	RV, bajo LAT	Tala
1	EAH-26	Prunus dulcis	RC	Conservación
10	EAH-27	Cupressus arizonica	RV, bajo LAT	Tala
1	EAH-28	Cupressus arizonica	ZV	Tala
1	EAH-29	Populus nigra	ZV	Tala
5	EAH-30	Cupressus arizonica	RV, bajo LAT	Tala
15	EAH-31	Cupressus arizonica	ZV	Tala
1	EAH-32	Cedrus libani	ZV	Tala
12	EAH-33	Cupressus arizonica	RV, bajo LAT	Tala
1	EAH-34	Cupressus arizonica	ZV	Tala
1	EAH-35	Cupressus arizonica	Vial	Tala
3	EAH-36	Ulmus pumila	ZV	Tala
1	EAH-37	Ulmus pumila	RV	Tala
1	EAH-38	Cedrus libani	RV, bajo LAT	Tala
16	EAH-39	Platanus x hispanica	RV	Tala
1	EAH-40	Cupressus arizonica	RV	Tala
5	EAH-41	Cupressus arizonica	ZV	Tala
4	EAH-42	Cupressus arizonica	RC	Conservación
1	EAH-43	Ulmus pumila	ZV	Limpieza
2	EAH-44	Cupressus arizonica	ZV	Tala
10	EAH-45	Cupressus arizonica	RV	Tala

UDS	ID	GÉNERO Y ESPECIE	UBICACIÓN PP	PROPUESTA URBANIZACIÓN
35	EAH-46	Cupressus arizonica	RC	Conservación
2	EAH-47	Ulmus pumila	ZV	Tala
1	EAH-48	Ulmus pumila	RV	Tala
1	EAH-49	Ulmus pumila	RC	Conservación
3	EAH-50	Ulmus pumila	RV	Tala
1	EAH-51	Ulmus pumila	ZV	Tala
2	EAH-52	Ulmus pumila	ZV	Tala
1	EAH-53	Cupressus arizonica	RV	Tala
1	EAH-54	Platanus x hispanica	RV	Tala
1	EAH-55	Platanus x hispanica	RV	Tala
7	EAH-56	Ulmus pumila	RV	Tala
1	EAH-57	Platanus x hispanica	RV	Tala
1	EAH-58	Platanus x hispanica	RV	Tala
1	EAH-59	Ulmus pumila	RC	Conservación
1	EAH-60	Ulmus pumila	RC	Conservación
3	EAH-61	Cupressus arizonica	RC	Conservación
2	EAH-62	Platanus x hispanica	RV	Tala

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

6.<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.).

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

8.<sup>a</sup> En cumplimiento de lo recogido en el informe de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, de fecha 20 de diciembre de 2022:

- El Inicio de las obras quedará condicionado a la suscripción del Convenio de 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 Gestión, quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y depuración del ámbito».

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

## «1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 4.4-03 “Húmera-C/ Arenal”, ámbito de actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana 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 primera del capítulo 4 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 Plan General de Ordenación Urbana 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 4.4-03 “Húmera-C/ Arenal”) en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

Art. 3. *Vigencia.*

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

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

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

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

- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del Planeamiento de rango superior (Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial*.—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección primera del capítulo 4 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 Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM.
- b) Organización y gestión de la ejecución.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Planos de Ordenación.

Art. 7. *Normas de interpretación*.

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

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria*.—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana 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 Plan General de Ordenación Urbana 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:
- Zona 1. Residencial colectiva (RC).
  - Zona 2. Red viaria (RV).
  - Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas Verdes (ZV).
  - Zona 4. Equipamiento público (EQ).
  - Zona 5. Centro de Transformación (CT).

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 7 (ordenanzas particulares de cada zona).

Art. 11. *Redes públicas.*

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito (redes locales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
- Zona 2. Red viaria (RV).
  - Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas Verdes (ZV).
  - Zona 4. Equipamiento público (EQ).
  - Zona 5. Centro de Transformación (CT).

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

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

- a) De planeamiento y desarrollo:
- Redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.
  - 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 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso.
- 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 Plan General de Ordenación Urbana, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 por 100 del total.

## 4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

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 contiene 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, en su caso, los siguientes:
  - Proyecto de urbanización.
  - Proyectos de edificación.
  - Y, en su caso, proyectos de parcelación.

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 completa del ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, ampliable si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del Proyecto de urbanización, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración. No obstante, transcurridos dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización, si no se han realizado dichas obras será preciso adaptar el proyecto a las modificaciones normativas que afecten a su contenido.
- b) Garantías: las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 por 100 del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente proyecto de urbanización de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas locales, así como aquellos aptos para la materialización del 10 por 100 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. Hasta ese momento, la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la entidad urbanística colaboradora de conservación a formar en su caso. No obstante, la conservación, limpieza y trabajos culturales de los elementos ajardinados o arbóreos incluidos en el presente Plan Parcial, será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de la recepción de las obras.
- 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 del ámbito, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

## 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la normativa definida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 17. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación forma-

da por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.
- Saneamiento: colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua: distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducciones, distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.

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.

Asimismo, la compensación de los derechos existentes a que se refiere el último párrafo del artículo 12.

- 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 y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 18. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras 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.

## 6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Art. 19. *Remisión al Plan General.*—En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas normas urbanísticas será de aplicación la normativa definida sobre estos conceptos en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

## 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 20. *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 cinco zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 1. Residencial colectiva (RC).
- Zona 2. Red viaria (RV).
- Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas Verdes (ZV).
- Zona 4. Equipamiento público (EQ).
- Zona 5. Centro de Transformación (CT).

Art. 21. *Zona 1. Residencial colectiva (RC).*—1. Definición:

Corresponde a las parcelas resultantes de la ordenación, denominadas RC.

Uso Residencial con tipología de edificación aislada en bloque abierto, pudiendo formar conjuntos con zonas comunes, regulados mediante División Horizontal o figura similar.

Las determinaciones de esta Norma Zonal 1 coinciden, en aquellos aspectos no regulados expresamente por la misma, con las correspondientes a la ordenanza 2 (bloque abierto) de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

2. Localización:

Queda señalada en los planos de ordenación mediante trama diferenciada.

### 3. Tipología:

Edificación aislada en bloque abierto: en esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

### 4. Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

### 5. Parcela mínima:

A efectos de divisiones o segregaciones las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 350 metros cuadrados, debiendo tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.

### 6. Frente mínimo de fachada:

El frente mínimo de fachada a vía pública será de 15 metros.

### 7. Separación a linderos:

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de la parcela en alguno de los siguientes casos:

- a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- b) La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las edificaciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.
- d) En todo caso la edificación respetará el resto de las separaciones a linderos.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 5 metros, salvo que la planta baja se destine a locales comerciales, en cuyo caso dicho retranqueo podrá ser de tres (3) metros como mínimo.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a los usos de jardín deportivo descubierta para uso exclusivo de las viviendas resultantes y aparcamiento.

Podrán instalarse en las mismas construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 m y altura de coronación 3,50 metros, así como elementos destinados a la guarda de contenedores de basuras, cuyas características concretas se someterán a la aprobación municipal en cada caso.

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

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

La separación entre bloques sin patios cerrados será igual a la altura y en los bloques con patios cerrados igual a vez y media la altura.

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

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

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

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura, a excepción de aquellos casos en que, por su orientación o uso que no sea el de vivienda, cultural, hotelero y sanitario con enfermería, fuera admisible aplicar la del bloque más bajo.

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

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar de 100 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados el ancho máximo será de veinte metros. No obstante, podrá admitirse mayores dimensiones en edificios aislados cuando la longitud o el ancho no superen los 30 metros. En bloques con patios cerrados en el ancho máximo será de 30 metros.

**8. Condiciones de ocupación y edificabilidad:**

El área de movimiento sobre rasante queda limitada por la afección del tendido eléctrico existente, no pudiendo edificarse zonas de estancia permanente de personas bajo el área señalada como afectada en los planos de ordenación.

La edificación no podrá sobrepasar en planta sobre rasante una ocupación máxima del 40 por 100. La edificación bajo rasante (Subterránea) podrá alcanzar hasta un 60 por 100 para usos de garaje aparcamiento e instalaciones deportivas privadas, y trasteros vinculados a las viviendas resultantes.

Siempre que no se disponga la planta cuarta descrita en el apartado siguiente, bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45° podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m<sup>2</sup>, por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

Edificabilidad máxima: 3.520,25 m<sup>2</sup>.

**9. Altura máxima y número de plantas:**

Cuatro plantas, igual o menor a 13,50 metros.

La planta cuarta tendrá la consideración de ático retranqueado, debiendo quedar su fachada retranqueada, de tal forma que su volumen quede incluido en el sólido capaz resultante de la aplicación de las condiciones de alturas y pendiente de cubiertas definidas en la ordenanza general de bloque abierto. Sobre esta planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

En edificios de nueva planta para uso comercial la altura libre mínima será de 3,50 metros. Plantas de pisos, mínimo libre de 2,50 metros.

**10. Condiciones de uso:**

1. Uso predominante será el Residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

2. Usos compatibles:

a) Industrial: En planta baja, semisótano y sótano en las categorías b), c) d) y e).

b) Servicios Terciarios:

— Hospedaje.

— Comercial. En categoría 1) y 2) en planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.

— Oficinas. En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3) en todas las situaciones de planta.

— Salas de reunión (en planta baja y semisótano, si hay otros usos, y en régimen de edificio exclusivo).

— Restauración (planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo).

c) Dotacional (planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo).

d) Servicios Urbanos. Se admiten categorías 1) en planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.

e) Dotacional garaje-aparcamiento.

f) Servicios de Infraestructura Básicos: Centro de transformación. En planta semisótano y sótano. No computan para el cálculo de la edificabilidad.

**11. Dotación de aparcamiento:**

Se dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, y en todo caso una por vivienda, en el interior de la parcela.

**12. Número máximo de viviendas:**

En toda la zona calificada como RC se admite un máximo de 30 viviendas.

Art. 22. Zona 2. Red Viaria (RV).—1. Definición:

Corresponde al vial de nueva apertura desde la avenida de Montecillo por el interior del APR.

Incluye calzadas, aparcamientos y aceras para el tránsito peatonal.

Su carácter es local y de uso público.

2. Consideraciones específicas:

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

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.

Art. 23. *Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas verdes (ZV).*—1. Definición:

Corresponde a las zonas destinadas a ser ajardinadas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

2. Situación:

Las zonas señaladas en el correspondiente plano de ordenación del Plan Parcial (P-1), a lo largo de la fachada del ámbito que recae sobre la calle de nueva creación desde la avenida del montecillo hacia el interior del APR.

3. Condiciones específicas de utilización:

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de carácter cultural o recreativo, case-tas de flores, etcétera, estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal

4. Otras condiciones:

Las zonas verdes públicas no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etcétera. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

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

Art. 24. *Zona 4. Equipamiento público (EQ).*—1. Definición:

Se corresponde con el suelo, de superficie 2.118,17 metros cuadrados, señalado en los planos de ordenación con trama diferenciada, que será objeto de cesión al Ayuntamiento con el fin de albergar definitivamente el “Aula de Educación Ambiental” que desde tiempo inmemorial lleva ocupando de facto el ayuntamiento, así como aquellos otros usos que sean compatibles y que así se establezcan en el PGOU de Pozuelo de Alarcón.

2. Tipología de edificación:

En general, se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente Plan Especial. No obstante, en casos excepcionales, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrán aceptar cualesquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

3. Parcelas mínimas:

La superficie de parcela será igual o superior a 300 m<sup>2</sup>. Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en 5.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de ocupación:

La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 40 por 100 de la superficie de la parcela. La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a “Retranqueos y posición de las edificaciones”.

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

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

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

#### 5. Edificabilidad máxima:

En las parcelas finalistas que el Plan General califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable será de 0,77 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

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

#### 6. Altura de la edificación:

Las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas y 12 metros de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

En aquellas parcelas provenientes de áreas homogéneas cuyo uso característico sea el residencial colectivo en bloque abierto con altura de cuatro plantas, las edificaciones dotacionales podrán tener, asimismo, una altura máxima de cuatro plantas y 16 metros.

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

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

#### 7. Retranqueos y posición de las edificaciones:

Toda edificación sobre rasante de carácter estancial no puede ocupar la zona de afección del tendido eléctrico existente indicada en los planos de ordenación.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados: en las que para una mejor integración en el entorno se utilice la tipología de manzana cerrada, en los que la edificación se situará sobre la alineación oficial.

En aquellos casos en las que la edificación fuera anterior a la aprobación del plan parcial y como consecuencia de la nueva ordenación ocupen los linderos laterales, posteriores u ocupen zonas de afección del tendido eléctrico (El mantenimiento de las edificaciones que se encuentren invadiendo actualmente el pasillo eléctrico quedará condicionado a lo que resuelva Red Eléctrica en el informe que emita durante el trámite de información pública), se permite el mantenimiento de las mismas siempre y cuando dichas construcciones cumplan las siguientes condiciones:

- No superen la altura de una planta (planta baja).
- No ejerzan derechos de vistas sobre las parcelas colindantes.
- No se admitirán obras de ampliación y reforma, ni cambios de uso que supongan una mayor ocupación o presencia de personas.

Se admiten únicamente obras de mantenimiento, conservación y sustitución, en cuyo caso las nuevas edificaciones no podrán invadir nuevamente la zona de afección del tendido eléctrico ni la separación a linderos, y cumplirán las restantes condiciones del presente artículo.

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de 3 metros, debiendo, además, guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

- a) Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- b) De los bloques a linderos con otras parcelas. La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta ordenanza, o se utilice la tipología de manzana cerrada.

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

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 6 metros ni a 3 metros de los linderos.

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

#### 8. Condiciones en planta de las edificaciones:

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 150 metros lineales, siempre que no se creen fachadas continuas mayores de 75 metros. El ancho máximo de los bloques será de 50 metros. No obstante, y con carácter excepcional, podrán admitirse mayores dimensiones en edificios aislados de uso singular siempre que el uso específico así lo requiera. En estos casos se deberá justificar convenientemente la debida integración de la edificación en el entorno.

#### 9. Condiciones de aparcamiento:

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.

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

En los centros existentes se deberá tender a la consecución de estos objetivos en la medida que los casos concretos lo permitan. En cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

#### 10. Condiciones de uso:

— Uso principal:

- Equipamientos en general.

— Usos compatibles:

- Centro de transformación. Preferiblemente enterrado, no computa como edificabilidad.

— Terciarios:

- Clase A): hospedaje.
- Clase B): comercio en categorías 1, 2 y 3, con un máximo del 35 por 100 del total edificado.
- Clase C): oficinas en categorías 1, 2 y 3.
- Clase D): salas de reunión.
- Clase E): restauración.

En los planos de Calificación del suelo se recogen con subíndices los usos dominantes. En el caso de no existir subíndices se admite alternativamente cualquiera de los usos de equipamiento. El subíndice E (escolar) se considera vinculante.

El uso de garaje-aparcamiento se considera compatible con cualquier tipo de aparcamiento.

## 11. Condiciones derivadas del estudio acústico:

En tanto no se modifique la EDAR y se adapte al cumplimiento de la normativa en calidad acústica, no se podrá emplear la parcela en periodo nocturno.

Una vez ejecutada la modificación de la EDAR, se deberían verificar los niveles de inmisión en el interior del uso Dotacional y podrá permitirse el uso nocturno en caso de no superarse los 45 dBA en dicho periodo.

 Art. 25. *Zona 5. Centro de Transformación (C.T.)*.—1. Definición:

Corresponde a parcelas o zonas indicadas en el Plano de Ordenación como reservadas para la instalación estaciones transformadoras de energía eléctrica (C.T.). Dichas zonas están incluidas en la categoría de infraestructuras de energía eléctrica, clasificadas como clase C) Servicios infraestructurales básicos, incluidos en la definición de uso Equipamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo.

## 2. Emplazamiento:

Los equipamientos de transformación se construirán preferiblemente enterrados o semienterrados según las prescripciones técnicas de la normativa vigente, y su implantación no supondrá cómputo de edificabilidad.

**8. CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR**

Art. 26. Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes de suelo:

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización. En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

Art. 27. *Determinaciones respecto a puntos de vertido*.—Será de obligado cumplimiento 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). Además de la normativa en materia de gestión de los residuos de construcción y demolición.

Art. 28. *Determinaciones respecto a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar posibles impactos*.—1. Definición de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias:

Las medidas preventivas y correctoras son todas aquellas actuaciones que tienden a eliminar o reducir, en la medida de lo posible, los efectos ambientales negativos del proyecto sobre el medio receptor.

En esta fase del Plan Parcial, sin un plan de obra o diseño detallado de las actuaciones se aportan aquí indicaciones de medidas encaminadas a reducir el impacto del Plan Parcial. Las medidas se han agrupado en tres fases: diseño, construcción y explotación, además se ha realizado un apartado especial para las medidas de prevención del cambio climático y un último apartado referente a la protección y fomento del arbolado.

2. Medidas de minimización y compensación de emisiones de gases de efecto invernadero (prevención del cambio climático).

En el desarrollo del Plan Parcial se deberá tener en cuenta las siguientes medidas:

- Materiales de construcción: a la hora de seleccionar los materiales de construcción, se dará prioridad a aquellos que provengan de fuentes cercanas, con el fin de que los recorridos sean mínimos. Además, se preferirán materiales de bajo coste energético frente a los de alto coste, añadiendo siempre que sea posible, materiales naturales duraderos.
- Sistemas de iluminación eficientes tanto en las áreas residenciales, como en las zonas de viales.

- Aislamiento térmico en todas las construcciones habitables.
- Elementos que permitan aprovechar al máximo el sol durante las épocas más frías y protejan con sombra durante los meses más calurosos (orientación de las ventanas, aleros, persianas, arbolado y zonas verdes, pérgolas, colores que reflejan la luz, etc.).
- Aprovechamiento de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria, tal como indica el Código Técnico de Edificación.
- Siempre que sea posible, aprovechamiento de energía solar fotovoltaica tanto en las edificaciones como en la iluminación de viales.
- Instalación de equipos de bajo consumo de agua en cuartos de baño (grifos mono mando, sistemas de doble descarga, etc.).
- Compatibilizar el diseño de una red separativa de las aguas residuales y pluviales para su integración a la red municipal.
- Si ello es posible, en la red separativa se incorporarán depósitos o aljibes para el aprovechamiento de las aguas pluviales. Para ello se preverán sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permitan la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema a la red separativa.
- En el diseño de las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, para reducir el agua empleada para el riego de las mismas. Además, se utilizarán sistemas de riego que optimicen el gasto de agua.

El diseño de la distribución de las zonas y los viales tendrá en cuenta:

- La priorización de los recorridos peatonales, ciclistas y en general, alternativos al del vehículo automóvil.
- Facilidad de acceso peatonal a todas las zonas.
- La protección del sol en los meses más cálidos mediante arbolado o pérgolas.
- El diseño de viales para automóviles introducirá medidas que invitan a los conductores a mantener las velocidades máximas permitidas, como pasos peatonales bien visibilizados, cambios en las texturas y colores de los firmes, trazados sinuosos, estrechamientos frecuentes de carriles mediante marcas viales o zonas verdes, etc. Durante la fase de obra, se minimizarán los trabajos de movimiento de tierra, y se planificarán las zonas de depósito de materiales de forma que se minimicen los recorridos de maquinaria. Además, se deberá seguir un control estricto del estado de la maquinaria de obra, de forma que todos los motores funcionen de forma eficiente.

En el diseño de las zonas verdes se realizará un balance de compensación de la huella de carbono, mediante la plantación de especies arbóreas adaptadas al clima y suelo de la zona.

Por último, durante la fase de explotación turístico se podrán continuar las medidas de minimización y compensación de GEI emitidos. Aunque estas medidas serían objeto de fases muy posteriores del proyecto, se pueden mencionar aquí una serie de ideas, como:

- Monitorización y seguimiento de todas las medidas de eficiencia energética incluidas en el diseño.
- Mantenimiento correcto de todas las instalaciones de aprovechamiento solar, aislamiento térmico, elementos de sombra, etc.
- Inclusión de información de las medidas de eficiencia energética y de sostenibilidad en la publicidad y oferta de las viviendas.

### 3. Otras medidas en la fase de diseño:

Además de las medidas específicas de diseño para asegurar la eficiencia energética, en la distribución de las diferentes áreas y el diseño de la urbanización, las edificaciones y los viales se tendrán en cuenta las siguientes medidas de prevención y minimización de los efectos ambientales negativos:

- El diseño final de las diferentes áreas tendrá en cuenta la minimización de los movimientos de tierra y siempre que sea posible, la compensación como relleno dentro del mismo proyecto.
- El diseño de las zonas ajardinadas integrará lo más posible la vegetación existente, en su estado actual.
- El diseño de las áreas peatonales y en general todas las infraestructuras serán accesibles para personas con discapacidad y el uso de sillas de ruedas.

- El diseño de edificaciones y viales seguirá la normativa indicada en el PGOU y las ordenanzas municipales.

4. Medidas en la fase de construcción:

Con el objeto de minimizar los impactos al medio ambiente durante la construcción de los elementos indicados en el Plan Parcial y para favorecer una adecuada protección del medio ambiente, se indican a continuación una serie de medidas preventivas y correctoras que se deberán desarrollar en fases posteriores.

- Restricción del desbroce y protección del arbolado.
- Se diseñará la fase de obra para minimizar las zonas ocupadas durante la obra, y especialmente se evitará la ocupación de zonas que posteriormente van a ser zonas verdes.
- Se tratará de eliminar la menor cantidad posible de vegetación existente, teniendo especial consideración hacia los ejemplares arbóreos en las futuras zonas ajardinadas.
- Se diseñarán los accesos de maquinaria de forma que dejen espacio suficiente para el paso y maniobra de la maquinaria y las instalaciones necesarias durante la obra sin afectar a los ejemplares ni las zonas que se desean proteger.
- Los ejemplares arbóreos que estén situados junto a la zona de obras, se jalonarán y protegerán de forma específica.
- Jalonamiento y vallado de la zona de obra.
- Con el fin de minimizar la afección a zonas adyacentes a la parcela afectada, y especialmente a la vegetación del arroyo y del Aula de educación ambiental, se realizará el replanteo, antes del inicio del desbroce, de las zonas de actuación, y el jalonamiento de sus límites para evitar el paso a los terrenos limítrofes y prevenir así daños innecesarios en ellos.
- La circulación de personal y de maquinaria se restringirá a la zona acotada y no se permitirá en las zonas exteriores a ella. Será preciso, en particular, un control de la actividad de la maquinaria, restringiendo ésta a la franja de actuación establecida, de manera que se evite que las alteraciones se produzcan más allá de la zona comprendida por la obra.
- Se prohibirá la circulación de maquinaria sobre el arroyo o su vegetación asociada. El acceso a la obra se realizará por los viales existentes, evitando cualquier cruce temporal del arroyo.
- Restricción de las zonas ocupadas por la obra a las zonas de ocupación permanente.
- Las ocupaciones temporales necesarias durante la obra (depósito de materiales, viales de obra, etc.) se realizarán sobre zonas que posteriormente vayan a ser ocupadas de forma permanente por edificios o viales, de forma que no se produzcan impactos innecesarios por ocupación de suelo o retirada de la vegetación.
- Recuperación, acopio y mantenimiento del suelo vegetal.
- La medida se debe poner en marcha al inicio de las obras y consiste en la retirada y el acopio de la capa superior de tierra vegetal en las áreas que van a ser ocupadas de forma permanente o temporal por las obras. La tierra acopiada será conservada para su utilización en los procesos de ajardinamiento posterior, o en otras zonas del municipio.
- Precauciones generales en obra.
- Con el fin de prevenir y minimizar el efecto del polvo sobre vegetación, edificaciones o elementos urbanos cercanos a la zona de obra, se regarán los accesos y las superficies afectadas por las obras que produzcan polvo, durante las épocas secas.
- Se prohibirá de forma específica el vertido de la lechada de las hormigoneras o de los aceites y otros residuos producidos durante el mantenimiento de la maquinaria necesaria para llevar a cabo las obras de urbanización de las distintas zonas.
- Precauciones en el transporte de materiales.
- Los materiales susceptibles de emitir polvo a la atmósfera se transportarán tapados.
- En las épocas lluviosas o cuando en la zona de obra existan restos de barro, se instalará un sistema de lavado de ruedas en el punto o puntos de salida desde la obra a los viales asfaltados existentes, de forma que éstos no se llenen de barro.
- Prevención de molestias por el ruido en fase de obras.
- Con el fin de evitar la generación de molestias por ruidos procedentes de la maquinaria utilizada en las obras, se realizará un mantenimiento preventivo y regular de la maquinaria a utilizar ya que así se eliminarán los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración.
- Además, los trabajos más ruidosos se deberían efectuar fuera de horario nocturno.

- Prevención de la contaminación de suelos y aguas superficiales o subterráneas. Se aplicará estrictamente un programa de gestión de residuos de obra:
- Las zonas de almacenamiento temporal de residuos de obra se hallarán accesibles, bien señalizadas y en buen estado de limpieza y conservación.
- Los residuos peligrosos líquidos se almacenarán en contenedores adecuados a las cantidades producidas y éstos se colocarán sobre un cubeto de retención de posibles vertidos.
- Cualquier residuo peligroso se mantendrá en obra un máximo de seis meses.
- Los residuos serán retirados de la zona por empresas autorizadas como gestores de residuos según la Comunidad de Madrid.
- Se prohibirá el vertido al suelo o al arroyo, en la zona de obra o fuera de la misma, de los sobrantes de hormigón de los camiones hormigonera, o las aguas procedentes del lavado de estas hormigoneras o de las canaletas de codujón de hormigón. Si fuera necesario se instalará una zona provisional de depósito de estos materiales, que luego serán retirados como residuo.

El mantenimiento de la maquinaria se realizará solamente en talleres autorizados, fuera de la zona de obra. Si fuera necesario realizar mantenimientos en obra, será preciso disponer en la obra de una zona impermeabilizada con un sistema simple de recogida de pequeños vertidos. Cualquier vertido de hidrocarburos o lubricantes de la maquinaria será recogido mediante absorbentes tipo sepiolita y el absorbente será dispuesto como residuo peligroso.

#### 5. Medidas en la fase de explotación:

Con objeto de minimizar los impactos al medio ambiente durante el funcionamiento de las actividades establecidas en el Plan Parcial, y para favorecer una adecuada protección del medio ambiente, se recomiendan a continuación una serie de medidas preventivas y correctoras.

- Medidas de protección contra la contaminación lumínica:
  - Para controlar la contaminación lumínica se debe evitar la emisión directa de luz hacia el cielo, por medio de luminarias orientadas en paralelo al horizonte, bombillas bien apantalladas y eficientes, de la potencia necesaria para alumbrar el suelo de acuerdo con los criterios de seguridad, pero no más, y cuyo flujo de hemisferio superior no sea superior al 20 por 100 del emitido. También se deberán emplear preferentemente las luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente.
- Medidas de protección de los recursos hídricos y energéticos.
- Medidas de prevención y corrección frente a la situación acústica.
  - El conflicto existente en el contacto con la EDAR, que aparece exclusivamente durante el periodo nocturno, se resuelve mediante la construcción de un muro de fábrica de ladrillo en el segmento afectado, a instalar en el perímetro del Aula de Naturaleza en contacto con la EDAR. Las dimensiones de este muro son 65 m de longitud y 4 m de altura.  
Esta medida correctora solamente sería necesaria si en el Aula de Educación Ambiental existiesen actividades en periodo nocturno.  
Por lo tanto, no cabe la implementación de medidas de corrección, en tanto en la parcela destinada a “Aula de Educación Ambiental” no exista actividad docente y cultural durante el periodo nocturno.
  - Por otro lado, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, regulará la velocidad máxima admitida en el viario interior a 30 km/h, mediante señalética y medidas disuasorias como badenes, siguiendo los estándares urbanos que aplica en la actualidad.
- Será preciso el mantenimiento correcto de todas las medidas de eficiencia energética y ahorro de agua, introducidas en el diseño de las edificaciones.
- Se realizarán revisiones periódicas de todos los elementos:
  - Sistemas de aprovechamiento de energía solar térmica y fotovoltaica.
  - Redes separativas de recogida de aguas y aljibes.
  - Sistemas de riego.
  - Alcantarillado.

#### 6. Medidas de protección del arbolado:

Será de obligado cumplimiento la Ley 8/2005, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano, así como la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, esta última en todo aquello que la primera sea menos restrictiva.

Art. 29. *Condiciones derivadas de la existencia de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica.*—Para las instalaciones sometidas al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en el Real Decreto 3151/1968 se deberá tener en cuenta que:

1. La altura mínima de los conductores al terreno, con máxima flecha vertical, en las condiciones más desfavorables será de:

- 8,5 m de conductores a rasantes de carretera para líneas de 220 kV.
- 6,77 m de conductores a cualquier punto del terreno para líneas de 220 kV.

2 En los cruzamientos de la línea con viales de comunicación o ferrocarriles, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado mediante el Real Decreto 3151/1968.

4. En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la pata más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será de:

- 5,5 m para líneas de 220 kV.

5. La resistencia de difusión de la puesta a tierra de los apoyos situados en zonas frecuentadas no será superior a 20 ohmios, y si los apoyos están situados en zonas de pública concurrencia, además de no superar ese valor, será obligatorio el empleo de electrodos de difusión o tomas de tierra en anillo cerrado. En el caso de que su intervención, cambiase la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán notificarlo a Red Eléctrica para acometer las acciones pertinentes.

Independientemente del reglamento de aplicación, los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, deberá solicitar conformidad previa a Red Eléctrica de España. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento del terreno.

Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) es recomendable que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, minimizando así los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.

Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 54/1997 de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

Art. 30. *Condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.*—En caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante el transcurso de las obras que se realicen en desarrollo del ámbito, se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Art. 31. *Condiciones derivadas del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*—Considerando que parte del ámbito se encuentra en zona de policía del arroyo de Caceras, en los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.

Las actuaciones que se prevean en las áreas de influencia de los cauces públicos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y siempre que se afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de este Organismo, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El proyecto de urbanización del ámbito debe contemplar la inclusión de sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

**Art. 32. Condiciones respecto al cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.**—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.

Respecto a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

**Art. 33. Condiciones para las zonas verdes y arbolado urbano.**—Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes a fin de facilitar la permeabilidad del ámbito.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos y de acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

En cuanto al suministro de agua para el riego de las zonas verdes públicas, éste se realizará desde la red de distribución de agua de consumo humano existente o a ejecutar por los promotores. La nueva red de riego a ejecutar deberá cumplir la normativa vigente de Canal de Isabel II; siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y dispondrá de una única acometida con contador.

En cuanto a la Conformidad Técnica de las redes de riego a ejecutar, éstas deberán incluirse en el Proyecto de la red de distribución de agua de consumo y su tramitación será conjunta.

**Art. 34. Condiciones para el arbolado urbano.**—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, donde se recogen las condiciones para las talas y nuevas plantaciones. Los servicios técnicos municipales serán los encargados de establecer los criterios y el seguimiento en este sentido.

Se recomienda que las zonas verdes o espacios libres integren el mayor número posible de ejemplares del arbolado actual, con el objetivo de minimizar las talas.

Para las nuevas plantaciones, se recomienda que para el arbolado urbano se alternen diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

**Art. 35. Protección contra incendios.**—Respecto a la Seguridad en caso de incendios, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el CTE DB-SI (Accesibilidad, intervención de bomberos, accesos a vehículos, anchos de viales, rotondas, fondos de saco, resistencia del firme y punzonamientos, etc.).

Respecto a la Distribución de Hidrantes, será de aplicación el CTE DB-SI 4, y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

La actuación proyectada está situada en el límite con el Parque Forestal Somosaguas donde el riesgo de incendio forestal es alto, por lo que se tendrán que cumplir las medidas preventivas contenidas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA), en concreto lo previsto en su Anexo 2, sobre todo durante la fase de construcción».

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 si-

guiente 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 febrero de 2024.—El secretario general del Pleno,  
Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/2.620/24)

