

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

74

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 15 de febrero de 2024, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.3-10 “M-503-Carretera de Aravaca” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, contemplándose en la parte dispositiva del mencionado acuerdo, en lo que afecta a dicha aprobación, lo siguiente:

Primero.—Estimar parcialmente la alegación formulada por D. AAA, en nombre y representación del Canal de Isabel II Gestión, S. A., desestimando el resto de alegaciones presentadas en los términos y por los motivos expuestos en los informes conjuntos emitidos por la Arquitecto Municipal, Jefe de Planeamiento Urbanístico y el TAG, Jefe del Departamento Jurídico de la GMU de fecha 17 de enero de 2024 dando traslado de los mismos a cada uno de los alegantes.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior del ámbito de suelo urbano no consolidado APR 4.3-10 “M-503 carretera de Aravaca” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido de oficio por el Ayuntamiento y concretado en el documento refundido en formato digital denominado “Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.3-10 “M-503 carretera de Aravaca”, y publicado con los correspondientes Códigos de Seguridad de Validación, que sustituye y anula a la documentación que fue aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2015 en lo que se refiere a la Memoria y Normas Urbanísticas del Plan Parcial, y se completa en lo relativo a los Estudios y Documentos ambientales de conformidad con lo establecido en el artículo 62 en relación con los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con las siguientes condiciones que se derivan de los informes sectoriales y técnicos obrantes en el expediente que son los siguientes:

1.^a 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. A este respecto, debe ejecutarse el ramal de la red de saneamiento de fecales que conecte con la existente en el término municipal de Madrid, que discurrirá por la antigua Carretera de Aravaca hacia el norte, con algunos tramos en galería, hasta conectar con un pozo existente en la avenida del Talgo.

2.^a En el Proyecto de Urbanización a formular se tendrán en cuenta, además de lo anterior, las siguientes consideraciones derivadas de los informes técnicos municipales:

- Se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras.
- La sección viaria del nuevo viario (V-1A) se deberá reestudiar para garantizar una correcta accesibilidad.
- La red de pluviales deberá ser dimensionada para evacuar la avenida de período de retorno de 25 años.
- En el Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- En las parcelas edificables de uso dotacional debe justificarse la accesibilidad de los vehículos de emergencia, de acuerdo con lo establecido en el documento SI-5 del CTE.
- Debe elaborarse un nuevo Estudio de Arbolado, dado el tiempo transcurrido desde la elaboración de aquel que consta en el Plan Parcial.

3.^a 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.^a Durante la tramitación del proyecto de urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

4.1. En cumplimiento de las consideraciones indicadas en los informes emitidos por la D. G. de Planeamiento y Gestión Urbanística, la D. G. del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, la S.G. de Parques y Viveros, y la S.G. de Gestión del Agua del Ayuntamiento de Madrid, de fechas 12 de febrero de 2016, 3 de mayo de 2016, 25 de abril de 2016, 20 de julio de 2016, y 2 de septiembre de 2016:

- Debe evaluarse la disposición de una rotonda o semi rotonda en el tramo final del viario interior del ámbito que conecta con la carretera M-508, para desviar la circulación rodada hacia la carretera M-503, y evitar así alterar la intensidad de tráfico sobre la carretera M-508 en dirección hacia Aravaca.
- Debe estudiarse la conexión de la sección a materializar para la carretera M508 en el TM de Pozuelo de Alarcón con la existente en el TM de Madrid, en atención a lo informado por el Ayuntamiento de Madrid con respecto a la viabilidad de duplicación de esta carretera.
- La ampliación de la nueva pasarela prevista sobre la M-503 deberá reevaluarse, en vías a possibilitar el acceso a la misma desde el parque de la Casa de Campo de Madrid.

4.2. En cumplimiento del informe emitido por el Comisario de Aguas de fecha 26 de septiembre de 2017 debe considerarse:

- El posterior proyecto de urbanización deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique 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. Asimismo, deberá incluir el cálculo de diseño y dimensionamiento del tanque de tormentas propuesto, calculado para un caudal de evacuación coincidente con la situación preoperacional de 0,11 m³/s.

4.3. En cumplimiento de lo dispuesto en el informe emitido por el Canal de Isabel II Gestión el 27 de abril de 2016.

- El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Ámbito de Actuación APR 4.3-10 “M-503 Carretera de Aravaca” deberá recoger las conexiones exteriores descritas en el informe de fecha 27 de abril de 2016, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta empresa para su aprobación.
- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán remitirse a esta empresa para su aprobación. De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012, hoy 2021), si la superficie bruta de las zonas verdes de uso público del sector, fuera superior a 1,5 Has, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

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

5.1. En cumplimiento del informe emitido por el Comisario de Aguas de fecha 7 de noviembre de 2019,

- En caso de afectar a un cauce o desarrollar obras en su zona de policía será necesario obtener previamente la autorización del Organismo de Cuenca, según lo dispuesto en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

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

6.1. En cumplimiento del informe emitido por la Jefa del área de Protección con el visto bueno de la Directora General de Patrimonio Cultural de fecha 23 de agosto de 2018, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras apareciesen restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

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 6 de marzo 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

Art. 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación del APR 4.3-10 “M503-Carretera de Aravaca”, delimitado como una unidad de ejecución de suelo urbano en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) El contenido del presente Plan Parcial se basa en lo establecido en el Art. 51/2/a 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 definido como perteneciente al Sistema General de Equipamientos y Espacios libres públicos del municipio.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbano del Área de Planeamiento Remitido APR 4.3-10 del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución en suelo urbano.

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 y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollem, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su Aprobación Definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

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

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

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior (PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón).

- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos respecto al 40% del ámbito señalado en el PGOU.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el Art. 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 2.^a del Capítulo IV del Título II de la LSCM (artículos 50 a 52 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 (Documento I).
- b) Organización y gestión de la ejecución del Plan Parcial, Estudio Económico Financiero (presupuesto del Proyecto de Urbanización) y Memoria de Sostenibilidad Económica (Documento II).
- c) Normas Urbanísticas (Documento III).
- d) Planos de Ordenación (Documento IV).

A dichos Documentos se le añaden como complementarios:

- e) Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 1367/2007 de 19 de octubre (Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).
- f) Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 170/98 de 1 de octubre (Gestión de las infraestructuras de saneamiento y Normas del Plan Hidrológico del Tajo (RD 1664/98 de 24 de julio).
- g) Estudio de la vegetación existente.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

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

Art. 8. *Afecciones y Normativa Complementaria.*—En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

2. Terminología

Art. 9. *Definiciones y conceptos.*—Con carácter general, el Plan Parcial trata de emplear las mismas definiciones y conceptos contenidos en el PGOU vigente. En todo caso, si apareciesen conceptos complementarios a los anteriores se habrán de entender en el contexto general de los mismos, sin que supongan contradicciones esenciales a su contenido.

En cuanto a la terminología referida a la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se vienen 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.*—El presente Plan Especial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:

1. (DT.P) Uso dotacional público.

2. (EL.P) Espacios libres de uso público.
3. (ZP.A) Zona de protección acústica.
4. (RV) Red viaria.
5. (DPH) Dominio público hidráulico-Arroyo.
6. (DP.C) Dominio público de carreteras.

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

Art. 11. Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas generales, según define el Art. 36 de la LSCM, el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
- b) Dichas redes se regulan específicamente mediante las siguientes ordenanzas:
 1. (DT.P) Dotacional público.
 2. (EL.P) Espacios libres públicos.
 3. (ZP.A) Zona de protección acústica.
 4. (RV) Red viaria.

Sus suelos correspondientes urbanizados permanecerán integrados como tales en el Patrimonio Municipal del Suelo de Pozuelo de Alarcón.

Art. 12. Derechos y cargas.—En función de las determinaciones que para el desarrollo del 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 Ordenación.
 - Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas interiores al mismo, así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.
- b) De gestión.—Proyectos de parcelación, en su caso.
- c) De ejecución.—Urbanización completa del Ámbito y redes de servicios y conexión de las mismas a las generales de la población.

4. Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa pública (Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón titular único del suelo).

Art. 14. Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.

- a) Estudios de Detalle.—En caso de que las parcelas previstas en el Plan Parcial precisasen la creación de nuevos viarios rodados o peatonales podrán establecerse mediante Estudio de Detalle (si el Ayto. lo considerase oportuno) quedando adscritas al uso específico a que se destine la parcela sin influencia alguna en la edificabilidad total asignada.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.
 - Proyecto de parcelación.
 - Estudios de Detalle.

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 2 años a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización con las salvedades señaladas en el Documento II del presente Plan Parcial (Organización y Gestión de la Ejecución del Plan Parcial).
- b) Ejecución.—Se llevará a cabo la urbanización total del Ámbito con las condiciones específicas que sean de aplicación, según la legislación vigente.

5. Normas de urbanización

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la Normativa contenida en el PGOU 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, consistirán en la ejecución total 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 separativo. 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 distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en aceras y medianas de la red viaria (M508).
- Urbanización y tratamiento del parque público.

Asimismo, las obras de urbanización comprenderán los movimientos de tierras necesarios (desmontes y terraplenados) para acondicionar las parcelas resultantes con uso dotacional con el fin de facilitar su edificación.

El parque lineal podrá ser objeto de Proyecto de Ejecución específico, que incluirá, tanto las medidas de protección contra la contaminación acústica necesarias (caballones ajardinados, etc.) a lo largo de la M503, como conexiones peatonales y carriles de bicicletas (pasarela sobre la M-503) con el Parque Forestal de Somosaguas al Sur del ámbito.

Art. 18. *Condiciones ambientales adicionales.*—En el Anexo I se recogen aquellas condiciones señaladas en los Informes, emitidos por la Dirección General de Evaluación Ambiental (ahora Dirección General de Transición Energética y Economía Circular) de fechas 6 de marzo de 2017 y 1 de diciembre de 2023, a efectos del cumplimiento de sus determinaciones por el Plan Parcial y su Proyecto de Urbanización.

6. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19. *Aspectos no regulados.*—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.

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 del PGOU vigente, 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 cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. (DT.P) Uso dotacional público.
2. (EL.P) Espacios libres de uso público.
3. (ZP.A) Zona de protección acústica.
4. (RV) Red viaria.
5. (DPH) Dominio público hidráulico-Arroyo.
6. (DP.C) Dominio público de carreteras.

Art. 21. *Zona 1. Uso dotacional público (DT.P).*

1. Ámbito de aplicación.

La ordenanza 1 es de aplicación a las parcelas DT.P 1, 2 y 3 delimitadas en el plano de ordenación y zonificación del presente Plan Parcial, cuya superficie es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)
DT-P-1	21.085,01
DT-P-2	20.439,65
DT-P-3	29.981,95
TOTAL	71.506,61

Esta ordenanza está basada en la general n.^o 6 del PGOU de Pozuelo de Alarcón, así como en el “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado en su día por el propio Ayuntamiento.

2. Tipología de la edificación.

En general, se tenderá a la utilización de tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el presente Plan Parcial. Además, serán de aplicación las condiciones contenidas en la Orden de 27 de septiembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

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, conforme se detalla en el apartado referido a este aspecto.

3. Parcela mínima.

A efectos de parcelaciones la superficie de parcelas resultantes será igual o superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

4. Condiciones de ocupación.

Las edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cuarenta por ciento (40 %) de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 100 %, pudiendo destinarse este exceso del 60 % exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10 %) 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 tres metros (3,00 m) en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de tres metros (3,00 m) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a tres metros (3,00 m) de los linderos laterales y de fondo, y a tres metros (3,00 m) de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del diez por ciento (10 %) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

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

A este respecto, en caso de que la actividad necesitase ocupar más suelo de los porcentajes anteriormente mencionados, para aparcamiento en superficie, se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento.

5. Edificabilidad máxima.

En las zonas que el Plan Parcial califica como de uso Dotacional la superficie máxima edificable será de cero coma setenta y siete metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo (0,77 m²/m²).

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 (III) y doce metros (12,00 m) de altura a cornisa.

En caso de realizarse cubiertas inclinadas, bajo éstas y cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbre no será superior a cinco (5) metros por encima de la altura máxima a cornisa permitida.

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

Para el caso concreto de la parcela DT-P-1, la rasante será la definida en el plano P-02-Viario Planta y Secciones Tipo. Rasantes aproximadas-.

Para el caso de las parcelas DT-P-2 y DT-P-3, la rasante de la parcela resultante a los efectos del cálculo de la altura y número de plantas de la edificación será la resultante de las necesidades derivadas del uso concreto de la misma y de la tipología edificatoria singular que requiera dicho uso.

Se establecerá dentro del volumen comprendido entre la alineación oficial y las intersecciones de los planos verticales de los linderos con el terreno natural.

7. Retranqueos y posición de las edificaciones.

El retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres metros (3,00 m).

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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.

De los bloques a linderos con otras parcelas.

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

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

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

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

8. Condiciones en planta de las edificaciones.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los ciento cincuenta metros lineales (150 m), siempre que no se creen fachadas continuas mayores de setenta y cinco metros (75,00 m).

El ancho máximo de los bloques será de cincuenta metros (50,00 m).

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

9. Condiciones de aparcamiento.

En general se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50,00 m²) en el interior de la parcela.

Las playas de estacionamiento que sean necesarias para cubrir dicha dotación en las parcelas dotacionales podrán no ser exclusivos de dichas parcelas si así lo considera el Ayuntamiento. Esta condición de no exclusividad de los aparcamientos no restará edificabilidad a las parcelas.

La presente ordenación plantea un aparcamiento público de unas 65 plazas junto a la parcela DT-1. Este planteamiento, junto con la particularidad de dicha parcela DT-1 en relación a su necesidad de disponer dentro de su parcela las medidas correctoras del ruido producido por la M-503, la dotación de aparcamiento para esta parcela podrá quedar reducida en 65 plazas. Así las dotaciones mínimas de aparcamiento y edificabilidades serán las siguientes:

PARCELAS ZONA 1	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	m ² EDIFICABLES MÁXIMOS (m ² c)	APARCAMIENTOS 1PZA/50m ² C
DT-P-1	21.085,01	16.235,46 m ² c	(350-65)=260 Plazas
DT-P-2	20.439,65	15.738,53 m ² c	315 Plazas
DT-P-3	29.981,95	23.086,10 m ² c	462 Plazas
TOTAL	71.506,61	55.060,09 M2C	1037 PLAZAS

Dicha dotación de aparcamiento es superior a la mínima exigida en la LSCM (1.5 plazas por cada 100 m²c o fracción, es decir > 826 plazas).

Dada la disposición de las parcelas DT-P-2 y DT-P-3 se permite la construcción del aparcamiento conjunto de ambas parcelas bajo rasante, de forma que queden conectados bajo la porción de vial público con el que lindan.

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.

10. Condiciones de uso.

Uso principal: equipamientos públicos en general.

Usos compatibles: terciario en edificio exclusivo.

El uso de Garaje-Aparcamiento público se considera compatible con cualquier tipo de equipamiento.

Asimismo, se considera compatible la instalación de centros de transformación, preferiblemente soterrados, sin que su edificabilidad sea computada a efectos urbanísticos.

11. Edificios singulares.

Si, dado el carácter especial de los equipamientos públicos a construir en el Ámbito resultase suficientemente motivada, a causa de un adecuado diseño, la necesidad de superar las condiciones máximas de volumetría, indicadas en la presente Ordenanza, la edificación correspondiente será considerada como “Edificio Singular”, pudiendo admitirse la altura que se requiera para el normal funcionamiento de sus instalaciones, y una tipología edificatoria y condiciones en planta de las edificaciones libres acordes con la singularidad del edificio y la adecuación al entorno, debiendo en cualquier caso cumplir con los retranqueos especificados en el apartado correspondiente.

Las condiciones estéticas de estas edificaciones singulares, en lo relativo a volumetría, fachadas y materiales a emplear en su construcción deberán ser validadas por los servicios técnicos municipales con anterioridad a la concesión del título habilitante que permita su ejecución.

12. Otras condiciones.

Las zonas calificadas con uso dotacional genérico (DT.P -1, 2 y 3) podrán ser objeto de proyecto de parcelación y Estudio de Detalle de forma simultánea o posterior a la decisión municipal sobre el uso específico a llevar a cabo, dentro de los genéricos posibles, en función de las circunstancias sociales, culturales, etc., concurrentes en su momento.

En materia acústica, todas las parcelas dotacionales serían generalmente compatibles con el uso global del APR 4.3-10, y completamente compatibles con usos terciarios de tipo d (comercial, oficinas, hostelería) o tipo c (recreativo y de espectáculos). En cuanto a la posibilidad de implantación de usos de tipo e (sanitario, docente y cultural) con alta sensibilidad acústica, la parcela DP-T-1 no resultaría compatible salvo que se adoptaran medidas para que el interior de edificaciones quedara debidamente aislado y/o espacios exteriores previamente acondicionados, mediante un estudio acústico específico.

Las parcelas DP-T-2 y DP-T-3 serían en general compatibles con dichas actividades de máxima exigencia acústica, siendo necesaria la introducción de ciertas medidas correctoras derivadas de un estudio acústico pormenorizado en caso de querer ubicar edificaciones de usos sensibles (educativos, sanitarios etc.) en aquellas zonas donde se prevé una superación de los objetivos de calidad acústica (OCA) específicos, siendo recomendable que las estancias más sensibles acústicamente (despachos, aulas...) se orienten hacia el interior del ámbito, y si lo anterior no es posible, las edificaciones docentes deberán contar con sistemas de renovación y acondicionamiento del aire que permitan su uso habitual con las ventanas cerradas.

Art. 22. *Zona 2. Espacios libres públicos. (EL-P)*

1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a las áreas denominadas en el plano de ordenación y zonificación como EL-P Y EL-T cuyo destino es la creación de un amplio parque público.

Sus superficies respectivas son las siguientes:

EL	SUPERFICIE (m ²)	% DE SUELO SOBRE EL SECTOR
EL-P	66.137,70	28,43 %
EL-T	33.579,00	14,44%
TOTAL	99.716,70	42,87%

En estas superficies ya está incorporada la superficie de los hábitats, que suponen 16.029,07m² dentro del Parque.

2. Carácter.

EL-P-Espacio libre público con uso admisible estancial (según estudio acústico).

EL-T-Espacios libres públicos de transición con otros usos posibles (deportivos, jardines, zonas de paso, caballones ajardinados, etc...).

3. Usos admisibles y actuaciones a incluir en el parque público.

- a) Creación de caballones de tierra ajardinados para protección de la afección acústica de la M503, de forma que, en aplicación del Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, no se superen los límites dB(A) requeridos, para usos adecuados en el parque. En caso de proyectar alguna pantalla en lugar de caballones, esta quedará revestida por elementos vegetales para una mayor integración en el paisaje.
- b) Inclusión de pasos elevados (pasarelas sobre la M503) de conexión peatonal y de bicicletas con el Parque Forestal de Somosaguas. Caminos y sendas de mantenimiento, paseo y “footing” así como carriles de bicicletas.
- c) Usos deportivos descubiertos de posible localización en las zonas EL.T (espacios libres de transición) con un límite de ocupación del 10 % de su superficie.
- d) Tratamientos de carácter forestal, con arbolado y especies con mínimos requerimientos hídricos.
- e) Tratamientos para el mantenimiento del arroyo existente como receptor natural de escorrentías de pluviales y conservación de vegetación de ribera (Hàbitats).
- f) Mobiliario urbano e iluminación adecuada.
- g) Instalaciones necesarias previas al vertido de la red de pluviales al cauce público (tratamientos de desbaste previo, aliviaderos, zonas de escollera u otros) con una limitación de superficie del 1 % del total de la Zona 02 e integrados en el diseño del parque y en el paisaje.

4. Usos prohibidos.

Depósitos de agua, de gas, centros de transformación exentos y similares.

5. Otras condiciones.

La instalación de quioscos, juegos infantiles, etc., se regulará según la Ordenanza 7 del PGOU de Pozuelo.

Art. 23. *Zona 3. Zona de protección acústica. (ZP.A)*

1. Ámbito de aplicación.

Zonas ataluzadas a lo largo de la M503, cuya función es la protección acústica de los terrenos colindantes al Norte destinados a la creación de un parque público.

2. Carácter y usos admisibles.

Su carácter se corresponde con el de los espacios libres públicos, aun cuando su superficie no será computable urbanísticamente como “parque”.

Aumento de altura de caballones existentes de tierra convenientemente ajardinados para protección de la afección acústica de la M503. Se ajardinará con especies vegetales de porte bajo para no ocultar las vistas privilegiadas desde el ámbito hacia el parque Forestal de Somosaguas, la Casa de Campo y Madrid. En caso de proyectar alguna pantalla sobre los caballones, esta quedará revestida por elementos vegetales para una mayor integración en el paisaje.

La parcela DT-1 incorporará, en función del uso final de la misma, sus medidas de protección acústica de la carretera M-503 como parte integrante de su Proyecto de Ejecución.

Art. 24. Zona 4. Red viaria (RV).

1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a los espacios de relación y comunicación viaria entre las zonas destinadas a la edificación con uso dotacional del Ambito, situadas al Norte y al Sur del Arroyo.

2. Carácter.

La M-508, de competencia municipal en la actualidad, tiene carácter público y desde la misma (ampliada según se indica en los planos de Ordenación) y la Rotonda, situada a la altura del Centro Comercial, se lleva a cabo el viario interior de acceso a las zonas con uso de equipamiento público genérico. Dicho viario comprende calzadas, aceras, aparcamientos, carriles de bicicletas, bandas de arbolado, así como un “puente” o paso elevado sobre el Arroyo y los hábitats colindantes.

El paso elevado tendrá un gálibo inferior de entre 4.5 m y 6.0 m aproximadamente para respetar el arroyo y los hábitats y a su vez establecer una amplia comunicación peatonal entre las zonas verdes de ambos lados del mismo. La estructura elevada del puente (sobre pilares) tendrá una longitud mínima de 115 m.

Por otro lado, dentro de las zonas edificables se establecerán los viales complementarios necesarios para acceder a las posibles edificaciones y, en su caso, los aparcamientos en superficie que sirvan a las mismas. Estos viarios tendrán carácter privativo de las correspondientes edificaciones a las que den servicio, no implicando alteración alguna respecto al índice global de edificabilidad ($0,77 \text{ m}^2/\text{c}/\text{m}^2$).

3. Consideraciones específicas del viario público.

Se permite la instalación de mobiliario urbano, alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, cabinas telefónicas y arbolado o jardinería en medianas y bandas reservadas para ello. Cualquier elemento se situará de forma que no obstaculice la circulación rodada o peatonal.

Así mismo se considera compatible la instalación de centros de transformación en esta zona 4. De cara a un menor impacto visual se tenderá a soluciones enterradas o semienterradas.

Art. 25. Dominio público hidráulico del arroyo (DPH).

1. Definición.

Se corresponde con la zona calculada como Dominio Público Hidráulico o cauce público del Arroyo existente, según el estudio hidrológico complementario al presente Plan Parcial.

2. Condiciones específicas.

En esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico (DPH) aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

- Los terrenos que lindan con el DPH del cauce están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrolle.

- No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- Toda actuación que se realice en zona de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de dicho organismo.
- Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del ámbito y en particular del parque lineal, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

El paso elevado o “puente”, proyectado con 16.50 m de anchura, tendrá un gálibo inferior de entre 4.5m y 6.0m aproximadamente según el Proyecto de Urbanización. Los soportes de la estructura se situarán fuera del DPH. En cualquier caso dicha estructura, al igual que las condiciones de vertido a cauce público, requerirán autorización previa de la CHT.

Art. 26. Zona 6. Dominio público de carreteras (DP.C).

1. Ámbito de aplicación.

Se corresponde con la franja de terreno, limítrofe al Norte de la M503, y cuya anchura mínima es de 3 metros a contar desde la arista exterior de la explanación (intersección del talud de desmonte o terraplén con el terreno natural).

2. Carácter.

Los planos de Ordenación definen el suelo correspondiente al Dominio Público de Carreteras, con una superficie de 10.271,97 m², en que se incluye el terreno ocupado que ha sido necesario para la ejecución del enlace mediante vía de servicio entre las carreteras M503 y M508. Este terreno se califica como “Dominio Público de Dirección de Carreteras de la Comunidad de Madrid”, es decir, como una Red Supramunicipal de Infraestructuras viarias de Comunicaciones.

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 6 de marzo de 2024.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(03/3.635/24)

