

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

87**POZUELO DE ALARCÓN**

URBANISMO

De conformidad con las determinaciones de los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 43.2.d) del Reglamento Orgánico del Pleno, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley citada y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace público que el Pleno, en sesión ordinaria de 18 de noviembre de 2010, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del APR 2.6-02 “UE 2-Montegancedo del Plan Parcial de Ordenación Urbana”. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

Único.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado del Plan General denominada APR 2.6-02 “U.E.2-Montegancedo”, con la desestimación de las alegaciones presentadas, de conformidad con la contestación contenida en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con las siguientes condiciones de ejecución, derivadas del acuerdo de aprobación inicial y de los informes obrantes en el expediente:

- a) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para equipamientos y espacios libres de uso público.
- b) 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 adecuado funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales. En concreto, corresponderá al ámbito la contribución a la mejora de la red general de saneamiento y depuración de Boadilla del Monte (a donde vierten sus aguas residuales) en los términos recogidos en el convenio suscrito en su día con el Canal de Isabel II, que se recogen más adelante, así como a las obras de mejora y ordenación de accesos de la vía de servicio de la margen izquierda de la M-40, según la propuesta aprobada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en los términos que resulten de los mecanismos a instrumentar en su momento para la financiación de dichas obras entre los distintos agentes y organismos implicados.
- c) En relación con el arbolado existente dentro del ámbito deberán cumplirse las determinaciones del informe emitido por el Área de Medio Ambiente:
 - Del total de pies arbóreos afectados, 211, 138 se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005 y 73 dentro del ámbito de la ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón.
 - La eliminación de los pies arbóreos que vegetan en mal estado (códigos 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 y 186) se compensará con la entrega en los viveros municipales de Húmera de una serie especies vegetales, cuyo importe asciende a 5.607,80 euros, que resulta de la siguiente suma: 4.881,6 euros (Ley 8/2005) + 726,20 euros (pie enfermo-ordenanza).
 - Los pies arbóreos que vegetan en buen estado y se hayan incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, así como aquellos en buen estado afectados por la ordenanza de protección ambiental de Pozuelo de Alarcón, se trasplantarán en la época adecuada (octubre-abril), dentro de la parcela objeto de actuación, de acuerdo con el protocolo de trasplante que se adjunta a dicho informe.
 - El no arraigo de los pies trasplantados, por la ausencia de las operaciones especificadas en el anejo 1 del informe implicará la reparación del orden jurídico vulnerado. Por ello, previo a la actuación de trasplante, se depositará en la Tesore-

- ría Municipal de Pozuelo de Alarcón un aval por un importe de 490.114 euros, que garantizará la correcta ejecución de la labor de trasplante. Todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios que puedan producirse.
- El resto de los pies arbóreos, ubicados en las proximidades a las zonas de actuación, deberá ser objeto de conservación y mantenimiento, aplicando como mínimo las medidas de protección establecidas en la ordenanza de protección ambiental de Pozuelo de Alarcón.
- d) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Infraestructuras de la Oficina Técnica Municipal. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.
- e) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid:
- Se determinará físicamente el lugar donde se realizará el trasplante de ejemplares arbóreos afectados, y donde se plantarán los que compensen los que deban ser talados.
 - Los árboles que deban ser talados contarán con los correspondientes expedientes que acrediten la inviabilidad de cualquier otra alternativa.
 - En la zona afectada por plomo en el suelo se retirará la fracción superficial hasta los 50 centímetros.
 - En la zona afectada por berilio en el suelo se retirará la fracción superficial hasta los 30 centímetro en el entorno de las muestras M12 y M21, y hasta los 45 centímetros en el de la muestra M18.
 - El material extraído de las anteriores zonas será manipulado por gestor autorizado para residuos tóxicos y peligrosos para su posterior tratamiento según la legislación vigente.
 - El proyecto contendrá el acondicionamiento específico de la vía pecuaria, incorporando un carril de bicicletas a lo largo de la misma, debiendo contar para su aprobación definitiva con informe favorable y aprobación por el Área de Vías Pecuarias.
 - Junto con el proyecto definitivo de actuación sobre la vía de servicio de la M 40 se aportará un nuevo estudio acústico en el que se incorporen todas las medidas específicas de protección (pantallas acústicas, caballones de tierras, etcétera), que resulten necesarias para garantizar los niveles de ruido admisibles por la normativa vigente.
- f) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por el Canal de Isabel II:
- El caudal de aguas residuales generado no será superior a 1.127 metros cúbicos/día, y su destino final será la EDAR de Boadilla del Monte a través del sector situado al Oeste, debiendo justificarse adecuadamente la capacidad del colector del mismo.
 - La conexión con el sistema de saneamiento de Boadilla del Monte quedará condicionada a la puesta en servicio por el Canal de Isabel II de una instalación de tratamiento previa a la EDAR del mencionado sistema.
 - La red de saneamiento será de tipo separativo, disponiéndose en cada área edificable acometidas independientes para pluviales y fecales.
 - Se determinará el punto de vertido a cauce de las aguas pluviales, asegurando la capacidad del mismo y las posibles afecciones de aguas abajo.
 - Los promotores contribuirán al reforzamiento y mejora de las redes generales de saneamiento, aportando 667.352,35 euros (IVA incluido), según el convenio suscrito el 30 de julio de 1996 entre la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón para la ejecución y financiación de las obras del Plan Director de Saneamiento Integral de Boadilla del Monte.

- g) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Confederación Hidrográfica del Tajo:
- El dominio público hidráulico no podrá ser destinado a zona verde, y en la zona de servidumbre la plantación de especies arbóreas precisará de autorización de la Confederación.
 - La aprobación definitiva del proyecto deberá contar con el informe favorable y autorización de la Confederación, para lo que se definirá con total precisión el punto final de vertido de las aguas pluviales, y se aportará documentación técnica que incluya el estudio detallado del cauce receptor, delimitando el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, así como posibles zonas inundables por avenidas extraordinarias.
- h) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General de Protección Ciudadana de la Comunidad de Madrid:
- Los planos de abastecimiento de agua recogerán los hidrantes necesarios.
 - Se justificará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la Prevención de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- i) Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos planteados por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:
- Se realizará un estudio arqueológico previo según las directrices de la Dirección General, de cara al posible establecimiento de propuestas de protección, en su caso.
 - La aparición de cualquier bien susceptible de protección se comunicará a la Dirección General para garantizar su protección y cautela.
- j) Se tendrán en cuenta las observaciones planteadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento siguientes:
- Para la ejecución del nuevo acceso previsto desde la vía de servicio de la M-40 se redactará un proyecto de construcción que deberá ser aprobado, tras su preceptiva tramitación legal, por la Dirección General de Carreteras.
 - El citado proyecto comprenderá las distintas actuaciones contempladas en la documentación complementaria del Plan Parcial entre los kilómetros 37 y 41, aproximadamente, de la vía de servicio de la margen izquierda de la M-40.
 - Para la implementación y ejecución de estas obras se instrumentarán los mecanismos oportunos de coordinación, financiación y participación entre los distintos agentes y organismos implicados.
- k) La conservación de las redes locales corresponderá a los propietarios del sector, a través de la constitución de una entidad urbanística de conservación, hasta que estén concedidas al menos el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación, momento a partir del cual, a petición de dicha entidad, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo del mantenimiento.
- l) Siguiendo los criterios y directrices fijadas por el Ayuntamiento, la conservación, limpieza y trabajos culturales de las plantaciones, elementos y masas arbóreas y zonas verdes incluidas en el ámbito será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras.
- Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 30 de noviembre de 2010 se ha enviado un ejemplar del documento titulado “Aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado del Plan General denominada APR 2.6-02 “UE 2- Montegancedo” a el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente.

III. Normas urbanísticas

I. 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 denominado APR 2.6-02 (“Montegancedo”), del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente de Pozuelo de Alarcón.
- b) La naturaleza y contenido del presente documento se basa en lo establecido en la sección primera del capítulo IV del título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las redes públicas adscritas e incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 2.6- 02) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución y Área de Reparto a efectos de equidistribución de cargas y beneficios.

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. *Efectos.*—Este Plan Parcial de Ordenación, así como los proyectos y Estudios de Detalle que, en su caso, 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 y Estudios de Detalle 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 del planeamiento de rango superior (PGOU 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 IV del título II de la LSCM (artículos 47 a 49, ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM (documento I).
- b) Organización y gestión de la ejecución (documento II).
- c) Normas urbanísticas (documento III).
- d) Planos de ordenación (documento IV).

A dichos documentos se añaden como complementarios:

- Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica) de la Comunidad de Madrid.
- Estudio de arbolado.
- Estudio de caracterización de suelos.

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.

II. Terminología

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

En cuanto a la terminología referida 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.

III. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza:
 1. Residencial unifamiliar (RU).
 2. Residencial colectiva (RC).
 3. Dotacional privado (DP).
 4. Equipamiento universitario (RG-EQ).
 5. Red viaria y aparcamientos (RV) (RL-SU).
 6. Espacios libres públicos (ZV-SG) (ZV-RL) (ZV-ELT).

7. Espacios libres protegidos–Red supramunicipal vías pecuarias (RSM-VP).
8. Centros de transformación (CT).
9. Infraestructuras de abastecimiento de agua (REOM).

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 el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y espacios libres al servicio de la población.
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
 1. Equipamiento universitario (RG-EQ).
 2. Red viaria y aparcamientos (RV) (RL-SU).
 3. Espacios libres públicos (ZV-SG) (ZV-RL) (ZV-ELT).
 4. Espacios libres protegidos–Red supramunicipal vías pecuarias (RSM-VP).
 5. Infraestructuras de abastecimiento de agua (REOM).

Los suelos urbanizados correspondientes a dotaciones públicas no obtenidas serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón. Asimismo, los suelos destinados a centros de transformación se cederán al Ayuntamiento, que determinará las condiciones de concesión de su uso a la compañía suministradora de energía eléctrica.

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 Ordenación.
Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas y servicios urbanos, así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.
- b) De gestión.
Proyecto de reparcelación de acuerdo con las determinaciones del convenio suscrito el 5 de junio de 2006.
- c) De cesión.
Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas generales y locales.
Suelo urbanizado capaz para materializar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, según condiciones del convenio suscrito.
- d) De ejecución.
Urbanización completa del ámbito y conexión de redes y servicios urbanos a los generales de la población.
Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, que se ha de atener a las condiciones fijadas en el aludido convenio de ejecución y gestión.

IV. 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 privada mediante las condiciones y determinaciones señaladas en el convenio de ejecución suscrito el 5 de junio de 2006 entre el Ayuntamiento, “Lualca, S.L.” y “Pryconsa, S.A.”, y ya ratificado en el día de la fecha.

Art. 14. *Planeamiento y proyectos de desarrollo.*

- a) Estudios de Detalle (Solo de aplicación a las manzanas RC1, RC2 y RC3 con uso de vivienda colectiva). Si del Proyecto de Reparcelación se dedujesen parcelas resultantes de superficie mayor de 1,5 Ha dichas parcelas habrán de ser objeto de

Estudio de Detalle. Las parcelas resultantes, a definir en el Proyecto de Reparcelación, conservarán el índice de edificabilidad de las manzanas iniciales y serán desarrolladas mediante proyectos unitarios, con independencia de su sometimiento previo a Estudio de Detalle, si su superficie excediese de 1,5 Ha, entendiéndose que para superficies menores las parcelas correspondientes quedan exentas de dicho procedimiento previo a la petición de licencia.

- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
- Proyecto de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.
 - Proyecto de Reparcelación y Parcelación.

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

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 a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo el plazo de garantía de un año desde dicha recepción.
- b) Garantías: las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 por 100 del presupuesto de ejecución por contrata previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas, así como aquellos aptos para la materialización del aprovechamiento municipal según determinaciones del convenio suscrito.
- d) Conservación de la urbanización: la conservación de las redes locales corresponderá a los propietarios del sector a través de la constitución de una entidad urbanística de conservación hasta que estén concedidas, al menos, el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación. Después de este momento, y a petición de dicha entidad, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo del mantenimiento. La constitución de la entidad urbanística de conservación estará sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente. (Artículos 136 y 137 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.)
- e) Derecho a edificar: solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

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

V. Normas de urbanización

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la normativa definida 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, serán ejecutadas conforme a las estipulaciones contenidas en el convenio suscrito inicialmente en fecha 5 de julio de 2006 (y ya ratificado en la actualidad), 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 conducción, distribución, alumbrado público y CT y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en jardines y zonas verdes.

Asimismo, serán también ejecutadas conforme a las estipulaciones del convenio citado:

- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas, así como las obras de acondicionamiento de la vía pecuaria existente y su prolongación.
- 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 de Urbanización.
- Los gastos de reparcelación, compensación y parcelación y de gestión del desarrollo urbanístico.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- Serán también con cargo al ámbito el coste de los accesos desde y hacia la M-40 y la ejecución de la vía de servicio.
- La asignación del gasto será objeto de convenio con el Ayuntamiento, que, en colaboración con la Demarcación de Carreteras del Estado, redactará el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la M-40 entre los puntos kilométricos 37 y 41, que afecta a diversos ámbitos entre los que se encuentra el presente APR 2.6-02 (UE 2, “Montegancedo”).

Art. 18. *Normas particulares de urbanización (Decreto 170/1998 de 1 de octubre).*

- a) El caudal de vertido de aguas residuales no será superior a 1.127 metros cúbicos/día.
- b) El vertido de aguas residuales generado será tratado en la EDAR de Boadilla del Monte. La conexión del APR 2.6-02 al sistema de saneamiento de Boadilla quedará condicionado a la puesta en servicio por el Canal de Isabel II de una instalación previa a la EBAR del mencionado Sistema.
- c) La red de saneamiento será de tipo separativo. Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas no deberán, en ningún caso, incorporarse a la red de aguas negras del sector. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento: una para aguas residuales y otra para pluviales.
- d) Se justificará la capacidad del colector general al que se conecten los vertidos del ámbito para conducirlos a la EDAR de Boadilla.
- e) No se incorporará a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el sector.
- f) Las condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización se recogen en el anexo normativo “Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización”, que forma parte integrante de esta normativa urbanística. No obstante, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización, siempre que queden suficientemente justificadas.

VI. Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 19. 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.

VII. 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 nueve zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial unifamiliar (RU).
2. Residencial colectiva (RC).
3. Dotacional privado (DP).
4. Equipamiento universitario (RG-EQ).
5. Red viaria y aparcamientos (RV) (RL-SU).
6. Espacios libres públicos (ZV-SG) (ZV-EL) (ZV-ELT).

7. Espacios libres protegidos-Red supramunicipal vías pecuarias (RSM-VP).
8. Centros de transformación (CT).
9. Infraestructuras de abastecimiento de agua (REOM).

Art. 21. *Zona 1. Residencial unifamiliar (RU).*—1) Definición: corresponde a la zona Norte en situación colindante con la trama urbana de la urbanización “La Cabaña”, edificada en su conjunto con tipologías unifamiliares usuales en las colonias de Pozuelo de Alarcón. Las determinaciones de esta Norma Zonal 1 coinciden prácticamente en todos sus aspectos con las correspondientes a la ordenanza 4, grado 6 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente (con excepción del índice de edificabilidad, que se ajusta al indicado específicamente en la ficha correspondiente del PGOU, así como la parcela mínima, que se establece en 300 metros cuadrados, según la ficha del PGOU y las tipologías admisibles).

2) Localización: manzana señalada con este uso en los planos de ordenación.

3) Tipología: viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, agrupadas o en fila. Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35 por 100 de la parcela mínima.

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 300 metros cuadrados.

Esta superficie mínima podrá ser totalmente privada o estar formada por una parte privativa no inferior a 105 metros cuadrados (35 por 100 de 300 metros cuadrados) y otra inseparable de la misma como cuota de participación proindivisa en las zonas comunes del conjunto hasta totalizar, como mínimo, los 300 metros cuadrados mínimos indicados.

6) Frente mínimo de fachada de cada parcela = 6 metros a vía pública o espacios libres públicos.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de la parcela global a vía pública o espacios libres públicos tendrá, como mínimo, una longitud igual a “n” veces el frente exigido para una vivienda, siendo “n” el número de viviendas que se construya.

7) Ocupación máxima: la superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la superficie total de la parcela (zonas privatizadas más espacios comunes proindivisos).

8) Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante de la parcela (zonas privatizadas más espacios comunes proindivisos) será de 37.500 metros²c resultante de aplicar un índice de edificabilidad de 0,50 m²c/ m² a la superficie total de la parcela (75.000 metros cuadrados).

9) Altura máxima y número de plantas:

Altura máxima a cornisa = 7 metros.

Número de plantas máximo s/rasante = B + 1 + BC (dos plantas + bajo cubierta).

Número de plantas máximo b/rasante = dos.

10) Retranqueos: regirá el artículo 8.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pozuelo.

11) Condiciones complementarias: en caso de cubiertas inclinadas, los faldones tendrán una pendiente máxima de 30° sexagesimales.

El número máximo de viviendas a localizar en la manzana global calificada será de 150 unidades totales.

12) Otras condiciones: para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 21 regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la ordenanza 4 (artículo 8.3.21).

La manzana global, calificada con uso de vivienda unifamiliar, de superficie 75.000 metros cuadrados y capacidad máxima de 150 viviendas, será objeto de proyecto unitario, a los efectos de petición y concesión, en su caso, de licencia de edificación.

13) Condiciones de aparcamiento: la manzana global calificada dispondrá en el interior de la misma de 563 plazas de aparcamiento (sobre o bajo rasante) correspondiente a 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción (37.500 metros²c/100 × 1,5).

14) Condiciones de uso:

— Uso predominante = Residencial en vivienda unifamiliar.

— Usos compatibles = Despachos profesionales vinculados a la vivienda, no pudiendo exceder del 20 por 100 de la superficie total de la misma.

Art. 22. *Zona 2. Residencial colectiva (RC).*—1) Definición: corresponde a la zona Central del ámbito.

Las determinaciones de esta Norma Zonal 2 coinciden prácticamente en todos sus aspectos con las correspondientes a la ordenanza 2 (Bloque Abierto) de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

2) Localización: manzanas 1, 2 y 3 señaladas en los planos de ordenación.

3) Tipologías: edificación aislada en bloques abiertos.

En esta tipología se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales (jardines, piscinas, accesos rodados y peatonales privados y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

4) Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en los planos de ordenación.

5) Parcela mínima: a efectos de reparcelación, parcelación y segregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de la parcela será igual o superior a 350 metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros lineales.

c) Diámetro mínimo inscrito será igual o superior a 15 metros lineales.

6) Ocupación máxima (según el artículo 8.3.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU):

Sobre rasante = 40 por 100.

Bajo rasante = 60 por 100.

El porcentaje de ocupación sobre rasante podrá llegar hasta el 50 por 100 en caso de tipologías escalonadas o cuyo diseño especial lo requiera, con la condición de mantener, no obstante, el 40 por 100 de ocupación en plantas bajas.

Estos porcentajes quedarán referidos a la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

7) Edificabilidad máxima:

Manzana	RC 1	RC 2	RC 3
(Sobre rasante) Índice m ² c/m ²	0,90	0,90	1,00

La edificabilidad bajo rasante queda limitada por la ocupación máxima señalada (60 por 100) y el número máximo de sótanos a construir (2). Esta edificabilidad bajo rasante será computable urbanísticamente de acuerdo con las determinaciones, que, a estos efectos, quedan reguladas en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

8) Altura máxima y número de plantas.

— Altura máxima a cornisa = 10,50 metros.

— Número de plantas máximo s/rasante = B + 2 (3 plantas).

— Número de plantas máximo b/rasante = 2.

En caso de cubiertas inclinadas, sus faldones no sobrepasarán los 30° sexagesimales, no admitiéndose usos vivideros bajo las mismas.

9) Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: los bloques sin patios cerrados tendrán un ancho máximo de 20 metros, pudiendo admitirse llegar a 25 metros cuando su longitud no supere los 30 metros.

Los bloques con patios cerrados tendrán un ancho máximo de 30 metros.

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques medida en cualquier dirección no sobrepasará los 100 metros lineales.

10) Retranqueos y posición de la edificación: el retranqueo mínimo de la edificación a alineación oficial a vía pública será de 5 metros.

El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín privado descubierto de las viviendas de planta baja, o aparcamiento, también descubierto, al servicio de las mismas. En dichos espacios abiertos no se permitirán construcciones de ningún tipo, tales como porches, casetas u otros elementos cubiertos o cerrados, admitiéndose únicamente las pérgolas con elementos vegetales o permeables sin cerramientos laterales de altura inferior a 2,50 metros y no pudiéndose adosar a fachada.

Podrán, no obstante, situarse construcciones destinadas a portería, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 metros.

La separación mínima entre bloques será:

— Bloques sin patios = altura a cornisa del más alto.

— Bloques con patios = 1,5 altura a cornisa del más alto.

Estas separaciones podrán ser el 50 por 100 de las mismas:

- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de sus fachadas enfrentadas sea menor de 12 metros.
- De los bloques a linderos con otras parcelas.

En todo caso, la separación entre bloques será como mínimo de 6 metros y su retranqueo mínimo a otras parcelas de 3 metros.

11) Otras condiciones:

- a) Estudios de Detalle: si del Proyecto de Reparcelación se dedujesen parcelas resultantes de superficie mayor de 1,5 hectáreas, dichas parcelas habrán de ser objeto de Estudio de Detalle. Las parcelas resultantes, a definir en el Proyecto de Reparcelación, conservarán el índice de edificabilidad de las manzanas iniciales y serán desarrolladas mediante proyectos unitarios, con independencia de su sometimiento previo a Estudio de Detalle, si su superficie excediese de 1,5 hectáreas, entendiéndose que para superficies menores las parcelas correspondientes quedan exentas de dicho procedimiento previo a la petición de licencia.
- b) Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 22 regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la ordenanza 2. “Bloque abierto”.

12) Condiciones de aparcamiento: en cada manzana se dispondrá en el interior de la misma 1,5 plazas de aparcamiento (sobre o bajo rasante) por cada 100 metros cuadrados o fracción construidos sobre rasante.

13) Máximo de viviendas:

MANZANA	Nº VIVIENDAS
1	363
2	189
3	348
Total	900

14) Condiciones de uso:

- Uso predominante = Residencial en vivienda colectiva.
- Usos compatibles:
 - Terciario = Oficinas (servicios administrativos y oficinas privadas en planta semisótano y baja).
 - Salas de reunión (planta baja y semisótano).
 - Equipamientos = Dotacional (planta baja y edificio exclusivo).

Art. 23. Zona 3. Dotacional privado (DP).—1) Definición: corresponde a la zona situada al Sureste del ámbito destinada a acoger equipamientos al servicio de la población residente, aun cuando su titularidad pueda ser privada.

Las condiciones de esta ordenanza se basan en las determinaciones del “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de equipamiento”, redactado por el Ayuntamiento.

2) Tipología de la 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 la presente ordenanza.

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) Parcela mínima: la superficie mínima de parcela a efectos de segregaciones o parcelaciones será igual o superior a 300 metros cuadrados.

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 o linderos señalados en el apartado relativo a “Retranqueos o 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: la superficie máxima edificable será de 0,35 m²c por cada metro cuadrado de parcela.

No se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, además de los garajes-aparcamientos 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 (B + 2) y 12 metros de altura.

7) Retranqueos y posición de las edificaciones: el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será como mínimo de 3 metros.

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 de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 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 18 metros.

9) Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c o fracción en el interior de la parcela.

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 (Terciario):
 - Clase A) Hospedaje.
 - Clase B) Comercio en categorías 1 y 2.

- Clase C) Oficinas en categorías 1, 2 y 3.
- Clase D) Salas de reunión.
- Clase E) Restauración.

Art. 24. *Zona 4. Equipamiento universitario (RG-EQ).*—1) Definición: se corresponde con las parcelas situadas al Sur del ámbito con una superficie de 40.000 metros cuadrados y que como sistema o red general serán cedidas al Ayuntamiento, que a su vez las cederá a la Universidad Politécnica de Madrid como ampliación del actual Campus Universitario.

Las condiciones de esta ordenanza se basan en las determinaciones del “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado por el 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 la presente ordenanza.

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) Parcela mínima: la superficie de parcela será igual o superior a 300 metros cuadrados.

Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en cinco mil metros cuadrados.

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: la superficie máxima edificable será de 0,77 m²c/m².

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.

7) Retranqueos y posición de las edificaciones: el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores será, como mínimo, de 3 metros.

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 de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

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

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a 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 metros cuadrados 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 cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

10) Condiciones de uso:

- Uso principal = Universitario genérico e instalaciones complementarias de apoyo.
- Usos compatibles:
 - Oficinas.
 - Salas de reunión.
 - Restauración.
 - Y otros coadyuvantes con el uso principal.

Su edificabilidad no sobrepasará el 30 por 100 de la total construida.

11) Medidas correctoras respecto a la afeción acústica de la M-40:

- MC1. Las futuras edificaciones con uso docente, en su caso, de la parcela UPM-2 deberán mantener un retranqueo de, al menos, 5 metros al límite de la manzana hacia la glorieta Suroeste del viario interior.
- MC2. Las edificaciones destinadas a uso docente en sentido estricto se localizarán preferentemente, y en la medida de lo posible, sobre la superficie libre de afeción, atendiendo a los niveles sonoros previstos por el tráfico de la M-40.
- MC3. Todas las edificaciones de uso docente localizadas en la superficie afectada de la parcela deberán contar con un aislamiento a ruido aéreo en las fachadas de al menos 13 dBA, de modo que garantice que los niveles sonoros interiores no superen los 40 dBA establecidos como máximo por la normativa de aplicación para ambiente interior en uso docente.

Art. 25. Zona 5. Red viaria y aparcamientos (RV) (RL-SU).—1) Definición: corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes manzanas formadas en el ámbito, así como entre este y su entorno próximo. La red viaria, que incluye tanto calzadas y aparcamientos, como aceras para el tránsito peatonal es de carácter 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.

Los accesos a efectuar desde los viarios públicos para servir a las parcelas resultantes privadas o públicas se establecerán a partir de los proyectos de edificación de las mismas, sin que la necesaria alteración de los aparcamientos en línea, situados a lo largo de sus fachadas, se considere Modificación del Plan Parcial o del Proyecto de Urbanización. Igual consideración se entiende aplicable a los accesos a centros de transformación desde la vía pública.

3) Respecto a los accesos desde y hacia la M-40: los ramales de acceso a la rotonda situada sobre el viario principal (avenida) del ámbito, desde la M-40, así como la vía de servicio de la autovía, serán definidos con total exactitud en el Proyecto de Remodelación de la margen izquierda de la M.40, del punto kilométrico 37 al 41, a redactar, en colaboración, por el Ayuntamiento y la Demarcación de Carreteras del Estado.

Art. 26. *Zona 6. Espacios libres públicos (ZV-SG) (ZV-RL) (ZV-ELT).*—1) Definición: corresponde a las áreas libres no ocupadas por la edificación liberadas del tránsito de vehículos a motor y destinadas a parques, zonas ajardinadas o arboladas y de relación, ocio y deporte de la población residente.

Las zonas grafiadas como (ZV-SG) o (ZV-RL) (según sean redes públicas generales o locales) son zonas verdes de uso público que se encuentran dentro de los límites que para este uso determina el Decreto 78/99 y, por tanto, podrán albergar usos estanciales.

Las zonas marcadas como (ZV-ELT) se corresponden con los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por el Decreto 78/99 no se pueden destinar a zonas estanciales. En ellos pueden establecerse usos deportivos, de paseo y similares, considerándose compatibles las servidumbres necesarias de paso de infraestructuras de servicios urbanos, tales como líneas de energía eléctrica, red de gas natural, etcétera.

2) *Ámbito y localización:* el ámbito de aplicación general de la presente ordenanza es el de las zonas calificadas (ZV-SG, ZV-RL, ZV-ELT) en los planos de ordenación, cuyo carácter preferente es el siguiente:

- a) *ZV-SG (Zonas verdes-Sistema general):* zona Oeste del ámbito hasta el término municipal de Boadilla del Monte, que prolonga hacia el Sur el área forestal obtenida a partir del desarrollo del API 2.6-01 (“Montegancedo” Sector I), así como la zona al Este de la manzana con uso unifamiliar hasta la Vereda del Camino de Alcorcón.

Se corresponde en superficie (20 hectáreas) a la señalada en la ficha del PGOU como sistemas generales con este uso.

- b) *ZV-RL (Zonas verdes-Red local):* incluyen el espacio lineal situado en el centro de la ordenación, que da continuidad al eje verde, que estructura el campus universitario (UE1) hasta la manzana Norte de superficie 7,5 hectáreas, colindante con “La Cabaña”, destinada a uso unifamiliar, así como la zona verde que separa esta manzana de las destinadas a vivienda colectiva y la situada al Sur de la manzana RC2 residencial.

La red local de zonas verdes cumple la función de relacionar las zonas verdes y espacios libre públicos que integran el correspondiente sistema general a nivel municipal.

- c) *ZV-ELT (Zonas verdes-Espacios libres de transición):* aun siendo zonas libres de edificación y poseer un alto nivel de arbolado (pinar) no se contabilizan urbanísticamente como zonas estanciales dada su afección acústica.

- 3) *Condiciones de uso:*

— Uso principal = Espacios libres de uso y dominio público arboladas y/o ajardinadas.

— Usos compatibles:

- a) *ZV-SG (Zonas verdes-Sistema general):* parque forestal. Se permiten la estancia, paseo, juegos infantiles, sendas de bicicletas, así como los usos deportivos descubiertos.

- b) *ZV-RL (Zonas verdes-Red local):* arbolado y ajardinamiento.

En el eje Norte-Sur y las zonas al Sur de la RC2 residencial colectiva y al Sur de la RU residencial unifamiliar se permiten tratamientos de carácter urbano (pavimentaciones) equilibrado con el arbolado, así como pequeños quioscos, juegos infantiles, y sendas peatonales y de bicicletas.

- c) *ZV-ELT (Zonas verdes-Espacios libres de transición):* caminos y sendas peatonales y de bicicletas.

Movimientos de tierras y aportes para formar defensas antirruído con plantaciones vegetales.

Usos puntuales deportivos al aire libre.

Servidumbres de paso de infraestructuras de servicios urbanos.

En general, en las zonas a), b) y c) se consideran compatibles: los depósitos de agua, de gas, los centros de transformación y otros elementos similares.

4) Otras condiciones: los quioscos y usos similares posibles a localizar en la zona b) se atenderán a las siguientes condiciones:

- Ocupación 1 por 100 s/zona.
- Altura máxima = 4 metros.
- Edificabilidad = 0,01 metros cuadrados/metro cuadrado.

Su ejecución por la iniciativa privada se establecerá mediante cesión del derecho de superficie o concesión administrativa adecuada y serán objeto de proyecto unitario.

5) Medidas correctoras respecto a la afección acústica de la M-40:

- MC1. Prolongar la actual barrera acústica de 2 metros de altura, localizada entre la plataforma de la autovía M-40 y la vía de servicio y que protege la cercana urbanización “La Cabaña”. El tramo propuesto para la ampliación deberá contar con un elevado índice de absorción acústica, una altura de 3,5 metros y una longitud de 780 metros a lo largo del trazado de la M-40.

Art. 27. Zona 6. Espacios libres protegidos. Red supramunicipal de vías pecuarias (RSM-VP).—1) Definición: corresponde a la totalidad del suelo calificado como red supramunicipal de vías pecuarias en los planos de ordenación.

Con excepción del tramo de la Vereda del Camino de Alcorcón ya existente, el resto del suelo corresponde a la prolongación propuesta de dicha Vereda dentro del ámbito.

2) Usos permitidos: los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Se admite la instalación de carril de bicicletas siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. El Proyecto de Urbanización contendrá el proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria, debiéndose someter a Informe del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Medio Ambiente. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

3) Condiciones específicas: los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 km/h.

Se prohíbe el estacionamiento en la vía pecuaria, por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la vía pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la vía pecuaria.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias, así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente.

Se deberá realizar un camino de zorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etcétera).

A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaria.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

En caso de que la prolongación de la vía pecuaria fuese cruzada por viales se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el presente artículo 12.

A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).

El suelo de la vía pecuaria no genera aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales, como, por ejemplo, los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

Art. 28. *Zona 8. Centros de transformación (CT).*—1) Definición: se corresponde con las zonas que pudiesen ser necesarias para la distribución de energía eléctrica, según normas de la compañía suministradora.

2) Localización: zonas definidas para este uso en los planos de Ordenación.

3) Condiciones particulares: la edificabilidad que pudieran representar los centros de transformación no serán computadas a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al ámbito.

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

Art. 29. *Zona 9. Infraestructuras de abastecimiento de agua (REOM).*—1) Definición: se corresponde con la zona definida en los planos de ordenación, resultado de la expropiación del suelo efectuado en su día por el Canal de Isabel II a Defensa y por donde discurre el Canal del Oeste (REOM).

2) Condiciones específicas: todas las operaciones que se pretendan realizar sobre esta zona deberán estar autorizadas y cumplir todas las directrices que dictamine el Canal de Isabel II, y en particular lo siguiente:

Sobre los terrenos que cubren las conducciones o canales, exclusivamente podrán plantarse especies herbáceas o subarborescentes.

Las especies arbustivas se plantarán respetando una distancia mínima de 1 metro hasta la generatriz exterior de la conducción o canal. Para las especies arbóreas, esta distancia será como mínimo 3 metros y, en ningún caso, se dispondrán las siguientes especies: chopos o álamos, sauces, robles, olmos, castaños de indias, abedules, arces, falsos plátanos, fresnos, hayas, falsas acacias, serbales, tilos manzanos, perales o cerezos.

Madrid, julio de 2010.

ANEXO NORMATIVO I

CONDICIONES ESPECÍFICAS QUE DEBE CUMPLIMENTAR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Respecto a la retirada de residuos tóxicos.

Antes del inicio de las obras serán retiradas las fracciones superficiales hasta los 50 centímetros de la zona afectada por plomo, así como las correspondientes a 30 y 45 centímetros en la zona afectada por berilio, de acuerdo con el informe efectuado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, de fecha 25 de enero de 2010.

2. Respecto a protección de incendios.

Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación respecto a la Prevención de Incendios, así como la Ley 8/1993, de 22 de junio, y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, en materia de promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

3. Respecto al Patrimonio Histórico.

Realización previa al inicio de las obras de un Estudio Arqueológico de los terrenos delimitados e Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico sobre el mismo.

4. Respecto a la vía pecuaria Vereda del Camino de Alcorcón.

Inclusión en el Proyecto de Urbanización del proyecto específico de acondicionamiento de la vía pecuaria a los efectos de Informe del mismo por la Dirección General del Medio Ambiente (Área de Vías Pecuarias).

5. Respecto a condiciones exigidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Estricto cumplimiento de las condiciones señaladas en el informe emitido el 12 de mayo de 2009.

6. Respecto al arbolado urbano.
Inventario. Transplantes. Garantías (Aval).
Aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre.
Cumplimiento del informe realizado por el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Pozuelo en la aprobación inicial del PPRI.
7. Respecto al Decreto 170/1998, de 1 de octubre (Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid).
Determinación final de las aguas pluviales y afecciones sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico del cauce donde se realizará el vertido de aguas pluviales. Consecución de autorización de vertido expedida por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
8. Respecto a la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas.
Inclusión de compromiso, por parte de los promotores del Proyecto de Urbanización, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del Ámbito de Actuación.
Asimismo, en lo relativo a la repercusión económica recogida en el convenio para la ejecución de las obras del Plan de Saneamiento integral de Boadilla del Monte, suscrito el 30 de julio de 1996 entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Pozuelo y el Canal de Isabel II.
9. Respecto al Decreto 78/1999, de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid).
Expresión exacta de localización, altura, longitud y materiales de pantallas acústicas en vía de servicio de la M-40 y determinación de medidas correctoras.

ANEXO NORMATIVO II

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las condiciones, que se reseñan a continuación, deberán ser tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización del ámbito de que tratamos, pudiendo ser adaptadas y modificadas justificadamente si fuese preciso.
2. Las presentes recomendaciones se someten además de a la Reglamentación Autonómica o Estatal vigente a las propias, que puedan derivarse de la aplicación de las ordenanzas y criterios municipales del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
3. Los criterios de diseño y prescripciones constructivas se refieren a los siguientes conceptos:
 - Red viaria.
 - Redes de saneamiento.
 - Energía eléctrica.
 - Alumbrado público.
 - Abastecimiento de agua.
 - Red de gas natural.
 - Red de teléfonos.
 - Jardinería y mobiliario urbano.
4. Red viaria: criterios de diseño:
 - Anchos de vías: 11 a 25 metros.
 - Ancho de carril: 3,50 a 4,50 metros.
 - Pendiente máxima: 10 por 100.
 - Parámetro mínimo de los acuerdos verticales: 450.
 - Radio mínimo en trazado: 100 metros.
 - Radio mínimo en accesos y glorietas: 8 metros.
 - Sección tipo: aceras-calzadas-aparcamiento en línea.
Aceras-calzada.
 - Pendientes transversales mínimas: 2 por 100.
 - Glorietas radio mínimo: 12 metros.

- Terraplenes: constituidos por suelos seleccionados (PG-75) compactados mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 95 por 100 de la obtenida en ensayo PM con humedad óptima. Taludes máximos 2:1 (H:V).
- Firmes de calzadas:
 - Subbase granular de zahorra natural o arena de miga de 0,25 metros de espesor mínimo, compactada mecánicamente hasta alcanzar una densidad de al menos el 98 por 100 de la obtenida en ensayo PM, con humedad óptima.
 - Base de hormigón en masa tipo H-125 de cemento PA-350, árido máximo 40 milímetros y consistencia plástica, de 0,25 metros de espesor mínimo.
 - Pavimento bicapa de 4 centímetros de espesor unitario, constituido por mezclas bituminosas en caliente tipo D-12 o D-20 en la capa de rodadura y A o G en la capa intermedia.

5. Redes de saneamiento.

Criterios para el diseño de estas infraestructuras:

Caudales:

- Aguas pluviales:

Se calcularán aplicando la Norma del MOPTMA 5.2.IC. Drenaje Superficial, adoptando según la Instrucción para Saneamiento de Poblaciones, un período de retorno de quince años.

Se estudiarán a partir de las máximas precipitaciones previsibles en un día, cuyo valor es del orden de 60 mm/24 h y considerando tiempos de concentración variable entre diez y treinta minutos.

Caudales específicos comprendidos en ese rango deberán aplicarse para determinar las máximas avenidas que deberán evacuarse.

- Aguas fecales:

Se evaluarán a partir de los caudales consuntivos, que se abastecerán por el Canal de Isabel II.

Otros parámetros para el cálculo.

- Las velocidades de circulación en el tubo previsto a sección llena variarán en el rango 0,60 a 4,50 m/s. Excepcionalmente podrán admitirse otras con valores próximos al rango indicado, previa justificación.
- Esas velocidades, condicionarán las pendientes con que deberán instalarse cada sección del conducto considerado.
- Diámetro mínimo de conducción tubular: 0,30 metros
- Diámetro máximo de conducción tubular: 1 metro.
- Conducciones ovoides de relación 2:3 ($D_{\text{máx}}:H$).

Detalles constructivos:

Se construirán pozos de registro en las conducciones no visitables, en los cambios de pendiente, alineación, entronques de ramales y a distancias máximas de 50 metros.

El trazado de estas redes discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

Las conducciones tubulares serán de PVC corrugado de color teja con doble pared y fabricados para soportar una tensión de 8 kN/milímetro cuadrado.

Las conducciones ovoides y visitables serán de hormigón prefabricado, con junta machiembreado o se construirán in situ cuando la excavación se realice en mina.

6. Energía eléctrica.

- Media tensión:

Reglamentación y normalización.—Para el desarrollo del proyecto, se tendrá en cuenta:

- Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación e instrucciones técnicas complementarias.
- Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía eléctrica.
- Normas particulares de la compañía suministradora.
- Condiciones y normativa impuestas por las entidades públicas afectadas.

Previsión de potencia.—De acuerdo con lo establecido en la Instrucción MI-BT 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y con los servicios técnicos de la empresa suministradora, se ha de considerar prever una potencia de 9.200

watios por vivienda. Para las zonas con uso de equipamiento se considera una dotación de 100 watios por metro cuadrado construido.

Para determinar la carga real se ha de disponer la aplicación de unos coeficientes de simultaneidad para cada tipo de uso, pudiendo obtenerse así la demanda máxima previsible a nivel de CT. Estos coeficientes son para viviendas 0,4/0,9 y para uso terciario y dotacional 0,6/0,9.

Tensiones de servicio.—Las instalaciones que se proyecten estarán a las tensiones de 20.000 V del lado de MT y 380/220 V del lado de BT.

— Baja tensión:

Reglamentación y normalización:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones complementarias, aprobado por Decreto número 842/202.
- Normas específicas de la compañía suministradora, así como los criterios que para este caso requieran los servicios técnicos de la empresa.

Tensión de suministro.—La instalación estará a la tensión de 380 V entre fases y 220 V entre fase y neutro.

Previsión de potencia.—De acuerdo con lo establecido en la instrucción MI-BT 010 del vigente REBT y teniendo en cuenta el tipo de viviendas que previsiblemente se construirán se ha de estimar por cada una de ellas una demanda máxima de 9,2 kW, que consideramos como grado de electrificación “elevada”.

Nº DE VIVIENDA	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
1	1
2	2
3	3
4	3,8
5	4,6
6	5,4
7	6,2
8	7
9	7,8
10	8,5
11	9,2
12	9,9
13	10,6
14	11,3
15	11,9
16	12,5
17	13,1
18	13,7
19	14,3
20	14,8
21	15,3
N>21	$15,3+(N-21)*0,5$

Nº DE ABONADOS	COEFICIENTE SIMULTANEIDAD
2 a 8	0,8
5 a 15	0,7
16 a 25	0,5
Más de 25	0,4

La red proyectada será subterránea, trifásica con neutro. Los conductores a instalar serán de los admitidos por la compañía suministradora, siendo sus principales características:

- Composición: unipolar.
- Naturaleza: aluminio.

- Aislamiento: polietileno-reticulado.
- Cubierta: PVC.
- Designación: RV.
- Tensión: 0,6/1 kV.
- Secciones: 150 milímetros cuadrados.

7. Alumbrado público.

El objetivo principal del alumbrado urbano es conseguir una adecuada seguridad en el tráfico rodado de vehículos, de manera que el conductor pueda ver sin dificultad a peatones y posibles obstáculos en la calzada durante la noche.

Los niveles de iluminación medios (acera/calzada) a conseguir serán los siguientes:

- En calles de hasta 13 metros de anchura: 15/25 lux.
- En calles de hasta 17 metros de anchura: 20/30 lux.
- En calles de hasta 30 metros de anchura: 20/35 lux.
- En zonas peatonales: 20 lux.
- En zonas de parques y jardines: 12 lux.

En una instalación de alumbrado público, desde el punto de vista de rendimiento y comodidad visual para la seguridad del tráfico, se consideran como criterios de calidad más importantes los siguientes:

- Nivel de luminancia e iluminancia.
- Uniformidad de los valores de luminancia e iluminancia.
- Grado de limitación del deslumbramiento.
- Apariencia de color y rendimiento en color (espectro de la lámpara).
- Eficacia de la geometría de la instalación para la orientación visual.

Elección de la lámpara:

- Lámpara VSAP: 150-250 W.
- Tensión nominal de red: 220 V.
- Casquillo: E-40.
- Tensión nominal de ignición: 170 V a + 20 °C.
200 V a - 18 °C
- Voltaje de la lámpara: 100 V.
- Intensidad media lámpara funcionando: 1,40.
- Intensidad durante arranque: 2,30.
- Flujo 100 h y tensión nominal: 27.000.
- Vida media 50 por 100 mortalidad: 16.000 h.
- Depreciación flujo a 12.000 h: 10 por 100.
- Cond. necesaria para $\cos \Phi = 0,9$: 24 uF.

Elección de luminaria.—Las características de las distintas partes que forman la luminaria serán las que se describen seguidamente:

- Carcasa: será de fundición inyectada de aleación de aluminio, cumpliendo su composición química con lo establecido en la Norma UNE 38.269 para la aleación L-2521, de forma que implique un bajo contenido en cobre para que tenga una alta resistencia a la corrosión.
- Reflector: estará constituido por una sola pieza, de chapa de aluminio de primera calidad con tratamiento de pulido electroabrillantado y anodizado.
- Refractor: será de vidrio borosilicatado de calidad termoresistente que soporte el calor producido por la fuente de luz, así como los cambios bruscos de temperatura que puedan producirse por trabajos a la intemperie.
- Filtro del sistema óptico: dispondrá la luminaria de filtro o ambientador isostático que permita la renovación del aire del conjunto óptico. Estará protegido de la radiación directa de la lámpara. La composición del filtro garantizará la función para que se proyecta.
- Junta: entre el reflector y el vidrio refractor dispondrá la luminaria de una junta de etileno propileno terpolímero, montada de forma que quede protegida de las radiaciones ultravioletas de la lámpara.
- Portalámparas: será de porcelana reforzada, montado sobre dispositivo que permita la regulación horizontal y vertical.

Báculos y columnas.—Los soportes, báculos y columnas, que sustentarán las luminarias estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, y cumplirán las especi-

ficaciones técnicas, de obligado cumplimiento, aprobadas por Real Decreto 2.642/1985 de 18 de diciembre, utilizándose el tipo AM-10, por lo que deberán tenerse en cuenta la corrección de errores del cuadro correspondiente a este tipo y publicado en el “Boletín Oficial del Estado” número 67, de 19 de marzo de 1986.

Conductores eléctricos.—Los cables que se instalarán serán de cobre formación unipolar, con aislamiento de PVC, para tensión nominal de 0,6/1 kV. Las secciones de los conductores no serán, en ningún caso, inferiores a 6 milímetros cuadrados al ser instalación subterránea.

Para el interior de los candelabros se emplearán conductores de las características reseñadas y sección de 2 x 2,5 milímetros cuadrados.

Cajas de protección y conexión.—En la parte baja del candelabro y accesible desde la portezuela del mismo se colocará una caja normalizada y totalmente aislante, dotada de fusibles APR para protección de línea y equipo de encendido. Asimismo, dispondrá de bornas de conexión para acometida y salida de línea de alimentación de energía.

Protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos.—La protección contra sobrecarga y cortocircuito estará encomendada, en el centro de mando, a un interruptor magnetotérmico general de corte omnipolar e interruptores magnetotérmicos para los circuitos.

Protecciones contra contactos indirectos. Interruptores diferenciales.—La instalación estará dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto. Esta protección será independiente para cada circuito, instalándose para ello interruptores diferenciales omnipolares de 300 mA de sensibilidad.

Tomas de tierra.—Los báculos y columnas, armario del centro de mando y en general todos los elementos metálicos de la instalación dispondrán de su respectiva toma o puesta a tierra.

Reglamentación y legislación aplicable:

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de agosto, e instrucciones técnicas complementarias denominadas MI BT.
- Hojas de interpretación de la Dirección General de la Energía del Ministerio de Industria y Energía referentes a las aclaraciones, modificaciones o reformas de las instrucciones complementarias citadas.
- Normas del MOPU (NTE del INUR) y Recomendaciones de la CIE para las instalaciones de alumbrado público.
- Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Normas e instrucciones particulares de la empresa suministradora.

8. Abastecimiento de agua.

Red de distribución e hidrantes.—Las conducciones principales de la red de distribución serán del diámetro necesario para transportar el caudal de diseño.

Deberán justificarse mediante los cálculos correspondientes.

Los diámetros mínimos de la red de distribución serán:

- Tubería de distribución y tuberías de servicio para hidrantes: 150 milímetros.
- Distribuidores unitarios: 100 milímetros.

En la red, que deberá ser obligatoriamente en malla, se instalarán válvulas de seccionamiento en las proximidades de los nudos de las mallas; desaguadores en los puntos bajos para su vaciado y ventosas en puntos altos para evacuar bolsas de aire.

A equidistancias de unos 200 metros a lo largo de la red viaria se instalarán hidrantes contra incendios de 100 milímetros de diámetro nominal.

Las conducciones serán de fundición dúctil $k = 9$ según Normas ISO 2531, 4179 y 8179 y UNE 36-118.

Criterios de diseño.—Las dotaciones previstas de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II serán:

Unifamiliar	(m3/viv/día)	
Sp<=200	1,20	
200<Sp<=400	1,60	
400<Sp<=600	2,00	
600<Sp<=800	2,50	
800<Sp<=1000	3,00	
Sp>1000	3,00	+riego

Colectiva	m3/viv/día
Sv<=120	0,90
120<Sv<=180	1,05
Sv>180	1,20

Otros	
Zonas Verdes	40
Terc / Dot / Ind	8,64 l/s/m ²

Sistemas contraincendios:

Hidrante Ø 100 mm 1.000 l/m

El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá considerando un coeficiente punta que surja de las siguientes expresiones:

$$Q_p = 3xQ_{med}, \text{ si } 3xQ_{med} < 1,8(Q_{med} + \sqrt{Q_{med}})$$

$$Q_p = 1,8(Q_{med} + \sqrt{Q_{med}}), \text{ si } 3xQ_{med} \geq 1,8(Q_{med} + \sqrt{Q_{med}})$$

Las velocidades máximas admisibles no superarán las calculadas mediante la siguiente expresión:

$$V \text{ (m / s)} = \sqrt{2,1 (\varnothing + 0,2) - 0,6}$$

Donde el diámetro Ø, se expresa en Dm.

Las separaciones mínimas entre las tuberías de agua potable y los conductos de los demás servicios serán:

SERVICIO	SEPARACIÓN EN PLANTA cm	SEPARACIÓN EN ALZADO cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad – alta	30	30
Electricidad – baja	20	20
Telefónica	30	30

En todo caso, cálculo, diseño y construcción de la red deberá efectuarse de acuerdo con normativa vigente dictada por el Canal de Isabel II.

8.1. Red de riego.—Esta red estará constituida por conducciones independientes de las de distribución.

Las principales serán de 80 milímetros de diámetro, de fundición dúctil k = 9. En planta podrán constituir redes en malla o ramificadas.

Las tuberías pueden ser de polietileno de baja densidad o de PVC de diámetro de hasta 40 milímetros de diámetro.

Las características de estas conducciones deben cumplir con lo especificado en las normas UNE 53.131 y 53.133.

Criterios de diseño:

- Volumen: 1.800 m³/Ha × año.
- Caudal punta: 0,70 l/s × Ha.

- 8.2. Red de gas natural.—Su instalación discurrirá subterránea, estando constituidas las conducciones por tuberías de PE, Polietileno de media densidad SDR 11, de diámetros de 110, 90 y 63 milímetros.
Las tuberías se instalarán sobre una cama de arena lavada de río y recubiertas con arena de miga. A 20 centímetros sobre la generatriz superior se colocará una banda de señalización de plástico homologada tipo GN.
El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros.
En todo caso, el diseño, construcción y pruebas funcionales deberán ejecutarse según normas de Gas Natural.
- 8.3. Red de telecomunicaciones.—Su instalación discurrirá subterránea, situándose los conductos en el interior de tubos de PVC de Ø 110 milímetros.
Los tubos a su vez se alojarán en prismas de hormigón en masa tipo HM-15 de dimensiones variables entre 0,55 × 0,45 metros y 0,26 × 0,45 metros.
En las bifurcaciones de líneas y a distancias máximas de unos 100 metros se instalarán cámaras de registro para canalizaciones con más de cuatro tubos de Ø110 milímetros. Estas cámaras podrán ejecutarse de hormigón para armar o fábrica de ladrillo, serán de los tipos GBRF, D Y H.
El trazado en planta se realizará con alineaciones rectas y curvas con radios superiores a 25 metros. En casos estrictos podrán colocarse codos de 5 metros de radio.
En todo caso, el diseño y construcción de esta red deberá ejecutarse según normas de la CTNE si es esta la compañía con la que se firme el convenio de suministro.
- 8.4. Jardinería y mobiliario urbano.—En las zonas verdes se realizarán plantaciones con consumos de agua bajos, de tal modo que el consumo medio no sea superior a 1.800 m³/Ha × año.
Por ello, deberán sembrarse tipos de vegetación similares a:
— Césped: 10 por 100 máxima de la superficie.
— Tapizadores: 20 por 100 máxima de la superficie.
— Arbolado: 50 por 100 mínima de la superficie.
— Zonas sin vegetación (tratamientos duros): 20 por 100 máxima de la superficie.
A lo largo de las aceras de ancho mayor de 2 metros se situarán bancos y papeleras.
- 8.5. Recogida de basuras.—Se establecerá según normas municipales.

ANEXO NORMATIVO III

MEDIDAS CORRECTORAS Y OTRAS ADICIONALES DE CARÁCTER GENERAL EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999 DE 27 DE MAYO (RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID)

De acuerdo con el Estudio Acústico realizado, respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999 de la Ordenación propuesta se plantean las siguientes medidas correctoras, así como otras adicionales de carácter general que se señalan a continuación.

1. Medidas correctoras (MC).
 - MC1. Prolongar la actual barrera acústica de 2 metros de altura, localizada entre la plataforma de la autovía M-40 y la vía de servicio y que protege la cercana urbanización “La Cabaña”. El tramo propuesto para la ampliación deberá contar con un elevado índice de absorción acústica, una altura de 3,5 metros y una longitud de 780 metros a lo largo del trazado de la M-40.
 - MC2. Las futuras edificaciones docentes de la parcela UPM-2 deberán mantener un retranqueo de, al menos, 5 metros al límite de la manzana hacia la glorieta Suroeste del viario interior.
 - MC3. Las edificaciones destinadas a uso docente en sentido estricto se localizarán preferentemente y, en la medida de lo posible, sobre la superficie libre de afección atendiendo a los niveles sonoros previstos por el tráfico de la M-40.
 - MC4. Todas las edificaciones de uso docente localizadas en la superficie afectada de la parcela deberán contar con un aislamiento a ruido aéreo en las fachadas de al menos 13 dBA, de modo que garantice que los niveles sonoros interiores no su-

peren los 40 dBA, establecidos como máximo por la normativa de aplicación para ambiente interior en uso docente.

2. Recomendaciones adicionales de carácter general.

Además de las medidas correctoras enunciadas anteriormente y con objeto de garantizar una calidad acústica acorde con el uso planteado señalamos a continuación una serie de recomendaciones adicionales de carácter general a tenerse en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización.

2.1. Medidas generales de templado de tráfico.

De cara a regular todo el nuevo interior desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes recomendaciones de templado de tráfico.

2.1.1. Velocidades.

- En todo el viario interior estructurante del sector se regulará una velocidad máxima de 40 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.
- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

2.1.2. Tráfico pesado.

- Se recomienda limitar al horario diurno (ocho a veintidós horas) la circulación de tráfico semipesado en todo el viario interior, salvo vehículos de emergencia.

2.1.3. Configuración de las nuevas vías-diseño y señalización.

- El viario interior se diseñará en lo posible conforme a secciones que despejen de tráfico las áreas más próximas a las futuras viviendas mediante aceras generosas y bandas de aparcamiento interpuestas de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semipesados (reparto y transporte público) quede alejado de las fachadas de la edificación.
- Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente (40 km/h en el viario interior estructurante y 30 km/h en el viario interior de acceso a viviendas) se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 metros aproximadamente.
 - Estrechamientos en puntos no críticos.
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).
 - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
- Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
- Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.

2.1.4. Materiales:

- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

2.2. Recogida de basuras y servicios de limpieza:

- La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre ocho y veintidós horas.

- Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etcétera.
- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, evitando en la medida de lo posible la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas).
- Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

2.3. Actividades-ruido comunitario:

- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el artículo 13 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.
- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el artículo 12 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

2.4. Inspección y vigilancia de la contaminación acústica.

El Decreto 78/1999, a través de sus artículos 32 y 37, establece que la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, en colaboración con los propios Ayuntamientos, vigilará que no se superen, en las áreas de sensibilidad acústica delimitadas, los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación. Igualmente, les corresponde ejercer el cumplimiento del citado Decreto, exigir la adopción de las medidas correctoras oportunas, señalar limitaciones y realizar cuantas inspecciones sean necesarias.

Atendiendo a ello, la propia Consejería, en colaboración en este caso con el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, deberá controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el ámbito, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- El cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que 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 notificación, o cualquier otro que estime procedente, indicándole que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón a 1 de diciembre de 2010—La secretaria general del Pleno (Resolución de 16 de septiembre de 1999, “Boletín Oficial del Estado” número 232, de 28 de septiembre de 1999, y disposición adicional quinta a) de la Ley 57/2003, de 17 de diciembre), Elvira M. C. García García.

(02/12.058/10)