

*Advertencia*

Transcurridos los períodos voluntarios de pago, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio y se devengarán el recargo de apremio, los intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

En Paracuellos de Jarama, a 15 de abril de 2008.—El alcalde, Pedro Antonio Mesa Moreno.

(02/5.561/08)

**PARACUELLOS DE JARAMA**

## CONTRATACIÓN

*Rectificación*

En el anuncio (02/5.304/08) del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 90, de fecha 16 de abril de 2008, página 83, se ha detectado error material procediéndose a su rectificación.

En el punto 1. Entidad adjudicataria:

Donde dice:

“Número de expediente: 4 de abril de 2008”.

Debe decir:

“Número de expediente: 04.04/08”.

Madrid, a 17 de abril de 2008.

(03/11.036/08)

**PARACUELLOS DE JARAMA**

## CONTRATACIÓN

*Rectificación*

En el anuncio (02/5.305/08) del BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 90, de fecha 16 de abril de 2008, página 82, se ha detectado error material procediéndose a su rectificación.

En el punto 1. Entidad adjudicataria:

Donde dice:

“Número de expediente: 4 de marzo de 2008”.

Debe decir:

“Número de expediente: 04.03/08”.

Madrid, a 17 de abril de 2008.

(03/11.034/08)

**POZUELO DE ALARCÓN**

## URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.4.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se pone en general conocimiento que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el pasado día 23 de enero de 2008, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector UZ 2.4-03 “Área Pozuelo Oeste” (ARPO) del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la Comisión Gestora del Área de Reparto Pozuelo Oeste. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

1.º Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, en el sentido señalado en el fundamento jurídico segundo del presente acuerdo, y por los motivos expuestos en el mismo.

2.º Tener por cumplidas las condiciones e), g), h) e i) del apartado primero de la parte dispositiva del acuerdo de aprobación inicial.

3.º Incorporar al expediente la documentación refundida presentada que sustituye y anula a la aprobada inicialmente.

4.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector UZ 2.4-03 “Área Pozuelo Oeste” (ARPO) del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la Comisión Gestora del Área de Reparto Po-

zuelo Oeste, con las condiciones derivadas del acuerdo de aprobación inicial, de los informes sectoriales y de los informes técnicos obrantes en el expediente, y que son las siguientes:

- 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 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 funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales y supra-municipales, así como el soterramiento del tronco principal de la M-503 en la glorieta de conexión con la M-513, y el tramo de esta entre dicha glorieta y el límite del Sector, que se ejecutará en trinchera y desdoblado dicha vía.
- c) 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 Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal. En dicho proyecto se incluirá una red específica de riego susceptible de ser alimentada por las aguas depuradas procedentes de la estación depuradora de aguas residuales de Húmera. 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.
- d) El desarrollo material posterior del Sector está subordinado a la ejecución del colector, interceptor previsto en el Plan General, cuya ejecución previa es necesaria para el drenaje de las aguas pluviales del mismo. Para ello los promotores, además de participar en la construcción del mismo en los términos que resulten del convenio suscrito a tales efectos entre el Ayuntamiento y los ámbitos afectados por aquel, deberán acometer en su momento las obras de conexión que resulten necesarias. En cualquier caso, el Sector no podrá entrar en funcionamiento hasta que dicho colector-interceptor sea plenamente operativo.
- e) Las actuaciones necesarias, tanto sobre dominio público hidráulico, como sobre las zonas de policía de cauces, quedan condicionadas a las preceptivas autorizaciones por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En particular, se condicionan a dicha autorización las obras de drenaje transversal de los viales propuestos, la ampliación de la obra de paso de la M-503 sobre el arroyo de las Viñas, de Alcorcón, y la actuación que finalmente se adopte para el ramal Sur del arroyo de las Pozas o arroyo de la Viña, de Aravaca, para la que es preferible la adopción de soluciones a cielo abierto que se especificarán en el proyecto de urbanización. Para solicitar las autorizaciones mencionadas, se deberá aportar en la Confederación Hidrográfica del Tajo, proyecto suscrito por técnico competente descriptivo y justificativo de las obras a realizar, en el que se incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía de cauces y zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles para un período de retorno de quinientos años, teniendo en cuenta, además, los condicionantes generales establecidas por dicho organismo.
- f) Previamente a la aprobación del proyecto de urbanización, se deberá presentar ante la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, proyecto específico completo, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que, debidamente adecuados a la Normativa de la Comunidad de Madrid, se recojan los siguientes aspectos:
  - Duplicación de la estructura de la M-513 sobre la M-40.
  - Paso inferior de la M-503 bajo la glorieta de intersección con la M-513.

- Disposición en trinchera de la M-513 duplicada, entre la M-40 y la citada glorieta.
- Paso inferior de la vía pecuaria bajo la M-513.
- Glorieta de conexión del ámbito con la M-503 al Norte, rediseñándola y ubicándola correctamente.

Todos los gastos derivados de las citadas obras correrán por cuenta del promotor del Plan Parcial, y antes del comienzo de cualquier obra que afecte al dominio público viario de la Comunidad de Madrid, deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.

- g) El proyecto de urbanización deberá incluir un anexo específico en el que, en función de las soluciones definitivas que se adopten para los elementos principales de la red viaria, así como para la protección contra la contaminación acústica derivada de ellos, las cuales se deberán definir con total precisión en el mismo, se acredite que los niveles de ruido resultantes sobre las distintas zonas del Sector se adecuan a lo establecido en la legislación vigente para los distintos usos previstos.
- h) Cualquier posible afección a los terrenos por los que discurren las conducciones básicas de distribución como Infraestructuras de Abastecimiento de Agua, deberán tener conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- i) La ejecución del Plan Parcial, en lo que a afección a vías pecuarias se refiere, solo podrá efectuarse una vez finalice, mediante la correspondiente resolución del consejero de Economía y Consumo de la Comunidad de Madrid, la modificación de trazado de la Vereda del Camino de la Carrera propuesta, hasta lo cual sobre el dominio público pecuario solo podrán ejecutarse los usos recogidos en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Para poder realizar la modificación de trazado planteada es necesario dar cumplimiento a lo decretado por el Ayuntamiento con fecha 20 de diciembre de 2006 en relación con la propuesta previa de reajuste del trazado de la Vereda del Camino de la Carrera en el entorno de su cruce con la M-40, y con la obtención del suelo necesario para ello. Una vez que el Plan Parcial sea aprobado definitivamente por el Ayuntamiento se remitirá un ejemplar diligenciado en todas sus hojas a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- j) Los 439 pies arbóreos que se indican en el informe del Área de Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2006, que obra en el expediente, serán transplantados dentro del sector a emplazamientos no afectados por el desarrollo de las obras de urbanización ni por futuras edificaciones. Si ello no resultara posible, se acordará en la Concejalía de Medio Ambiente el posible emplazamiento alternativo. En cualquier caso, el comienzo de los trasplantes será notificado a dicha Concejalía con un mínimo de cinco días de antelación, indicando en un plano el lugar de los trasplantes, que, en cualquier caso, se realizarán de acuerdo con las condiciones del anexo al respecto que se incluye en el citado informe, y bajo la supervisión de la Concejalía de Medio Ambiente.
- k) Para la compensación del arbolado afectado por las obras de urbanización correspondientes al Plan Parcial, valorado según la Concejalía de Medio Ambiente, en un importe total de 622.048,49 euros, de cara al mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, el promotor deberá proceder al suministro, plantación y conservación durante el período de arraigue (dos años) de ejemplares arbóreos por un valor total equivalente, destinados a espacios libres públicos, y según desglose y condiciones que a tales efectos establezca la Concejalía de Medio Ambiente. Estos ejemplares serán plantados, antes de talar los ejemplares afectados por el desarrollo del Plan Parcial, en los espacios públicos del Sector para mantener una correcta densidad de arbolado. El arbolado sobrante, en su caso, una vez cubierta la espesura del Sector, se plantará en aquellos otros espacios públicos que determine la Concejalía de Medio Ambiente. Si por cualquier razón, las compensaciones descritas no se pudieran llevar a cabo en los términos citados, total o parcialmente, los promotores aportarán garantías suficientes que aseguren el cumplimiento de las mismas según las valoraciones incluidas en el informe que obra en el expediente, de forma que su materialización se

realice de acuerdo con los criterios que al respecto fije la citada Concejalía.

- l) En las actuaciones edificatorias a realizar sobre las parcelas resultantes del Plan Parcial, se deberán presentar estudios específicos del arbolado existente para poder analizar la posible influencia sobre el mismo y fijar, en su caso, las medidas de protección y compensatorias que resulten necesarias.
- m) En cualquier caso, durante las obras de urbanización se protegerán adecuadamente el resto de ejemplares arbóreos existentes en el Sector para evitar posibles daños a los mismos, lo que se realizará bajo la supervisión de la Concejalía de Medio Ambiente.
- n) Tanto en el futuro proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras, se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar una adecuada protección del medio ambiente.
- o) Dada la existencia de ciertos suelos contaminados en el Sector, sobre los que ya existe en marcha un expediente en la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el posterior desarrollo material del plan estará condicionado a lo que finalmente se concluya en aquel. En ningún caso se podrá llevar a cabo la aprobación del futuro proyecto de urbanización y la ejecución de cualquier actuación en el ámbito, en tanto no se pronuncie el citado organismo en relación con ello, estableciendo las medidas a adoptar al respecto, las cuales deberán ser incluidas en dicho proyecto.
- p) En el caso de que durante el desarrollo de la actuación apareciera cualquier resto arqueológico, los promotores deberán comunicarlo a la Dirección General del Patrimonio Histórico, que determinará las labores a realizar al respecto.
- q) De cara a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva a los propietarios afectados, se deberá requerir a los promotores del Plan Parcial para que, con la mayor urgencia posible, presenten relación completa y actualizada de los mismos con sus correspondientes domicilios de notificación.
- r) Dada la seria preocupación que al Ayuntamiento le suscita el funcionamiento del enlace de la M-40 y la M-513, tanto en la actualidad, como su mantenimiento en el futuro, tal como exige la Dirección General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento, solicitar de dicho organismo un cuidadoso análisis y estudio del mismo para introducir, en su caso, las medidas correctoras que proceda.

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 13 de marzo de 2008 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial de Reforma Interior en el Registro correspondiente de la Consejería de Transportes e Infraestructuras 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 íntegro es el siguiente:

## **PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZ 2.4-03 “ÁREA POZUELO OESTE” (ARPO)**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **Capítulo I**

#### *Disposiciones de carácter general*

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Sector UZ 2.4-03, “Área Pozuelo Oeste” (ARPO), delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento parcelario posterior.
- 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. El Plan Parcial tiene las siguientes características:
- Es una ordenación integral del Sector delimitado y de las redes públicas adscritas e incluidas en el mismo.
  - Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbanizable del Sector UZ 2.4-03 (ARPO) del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única unidad de ejecución y área de reparto a efectos de equidistribución.

Art. 3. *Vigencia.*

- 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.
- 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 eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- 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.
- 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.
- 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 contemplan, 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 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior (Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón).
- Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos.
- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación propuesta y de su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (documento I).
  - Normas urbanísticas (documento II).
  - Planos de ordenación (documento III).
- A dichos documentos se le añaden como complementarios:
- Estudio justificativo del cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo (Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica) de la Comunidad de Madrid.

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

Asimismo, y tramitándose conjuntamente con el Plan Parcial, el proyecto de urbanización correspondiente, quedan incluidos en dicho proyecto el estudio relativo a las infraestructuras de saneamiento (Decreto 170/1998, de 1 de octubre), los informes preceptivos y las autorizaciones escritas de cada una de las compañías suministradoras respecto a la capacidad y garantía de abastecimiento de los distintos servicios, así como diversos estudios sectoriales relativos a tráfico, accesos al Sector, etcétera.

Art. 7. *Normas de interpretación.*—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.

- 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.
- 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.
- Por último y con carácter general en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudieran ser detectadas, 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.
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, si el Plan Parcial contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, prevalecerán estos últimos.

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

## Capítulo II

### Terminología

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

En cuanto a la terminología referida a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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.

## Capítulo III

### Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial colectiva libre (VL).
- Residencial colectiva protegida (VPP).
- Residencial baja densidad (RBD).
- Vivienda unifamiliar (RU1).
- Vivienda unifamiliar (RU2).
- Terciario (T).
- Equipamiento privado (EQ-PR).

8. Equipamiento público (RG-EQ).
9. Espacios libres (RG-ELT, RG-ZV, RL-ZV).
10. Red viaria (RSM-INF, RG-SU, RL-SU).
11. Centros de transformación (CT).
12. Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal Vías Pecuarias (RSM-VP).
13. Espacios libres. Arroyos.
14. Infraestructuras de abastecimiento de agua (CYII).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos 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, según define el artículo 36 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos, servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
  8. Equipamiento público (RG-EQ).
  9. Espacios libres (RG-ELT, RG-ZV, RL-ZV).
  10. Red viaria (RSM-INF, RG-SU, RL-SU).
  12. Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal Vías Pecuarias (RSM-VP).

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos a la Administración del Estado, a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón según proceda de acuerdo a su jerarquía.

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

- a) De planeamiento y desarrollo:
  - Redacción del Plan Parcial de Ordenación.
  - Redacción del proyecto de urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las redes públicas interiores o adscritas: generales y locales (o supramunicipales, en su caso), así como su prolongación hasta las generales de la población con refuerzo de las mismas si ello fuera necesario.
- b) De gestión:
  - Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
  - Formación de la misma.
  - Redacción del proyecto de reparcelación y compensación o equidistribución interior.
- c) De cesión:
  - Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas interiores o adscritas: generales (o supramunicipales, en su caso) y locales, que quedan reguladas por las ordenanzas señaladas en el artículo 11.
  - Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del Sector excluyendo el correspondiente a los suelos cedidos y aún no compensados para la ejecución de la M-40 y el Eje Pinar.
- d) De ejecución:
  - Urbanización completa del ámbito, incluidas las redes públicas y conexión de las mismas a las generales de la población.

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el Plan General de Ordenación Urbana, el Sector constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 por 100 del total, con la excepción señalada en el caso de propietarios de suelos cedidos en su día y aún no compensados para la ejecución de la M-40 y el Eje Pinar, que obtendrán el 100 por 100 del aprovechamiento lucrativo que les corresponda en la reparcelación del Sector.

## Capítulo 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 contiene el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Sector.

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

- a) Estudios de detalle: en caso de que la adjudicación de parcelas resultantes del proyecto de reparcelación del Sector precisase la creación de nuevos viarios rodados o peatonales de acceso (siempre de carácter privado) distintos de los determinados por las áreas de movimiento grafiadas en planos, dichos nuevos viarios podrán establecerse mediante un estudio de detalle de la manzana correspondiente.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, los siguientes:
  - Proyecto de urbanización.
  - Proyectos de edificación.
  - Y en su caso, estudios de detalle y proyectos de parcelación.

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

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

- a) Programación temporal: las obras de urbanización completa del Sector serán llevadas a cabo en un plazo no superior a cuatro años a contar desde la aprobación del proyecto de compensación, 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 material 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 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito, o su compensación económica si así se conviniera (con la excepción específica señalada en el artículo 12 (último párrafo)).
- d) Conservación de la urbanización: la conservación de los sistemas 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 9/2001, 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.

## Capítulo V

### Normas de urbanización

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

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

población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares de suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

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

El proyecto de urbanización deberá contener una separata que recoja el tratamiento de la vía pecuaria. Las actuaciones contempladas en esta separata deberán ser autorizadas por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.
- En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización, así como las tasas municipales correspondientes a la tramitación de los expedientes.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 18. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*—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, de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial, siempre que queden suficientemente justificadas.

### Capítulo 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 Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.

### Capítulo 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 14 zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial colectiva libre (VL).
2. Residencial colectiva protegida (VPP).
3. Residencial baja densidad (RBD).
4. Vivienda unifamiliar (RU1).
5. Vivienda unifamiliar (RU2).
6. Terciario (T).
7. Equipamiento privado (EQ-PR).
8. Equipamiento público (RG-EQ).
9. Espacios libres (RG-ELT, RG-ZV, RL-ZV).

10. Red viaria (RSM-INF, RG-SU, RL-SU).
11. Centros de transformación (CT).
12. Espacios libres protegidos. Red Supramunicipal Vías Pecuarias (RSM-VP).
13. Espacios libres. Arroyos.
14. Infraestructuras de abastecimiento de agua (CYII).

Art. 21.

Zona 1.—*Residencial colectiva libre (VL):*

1. Definición: corresponde a las ocho manzanas situadas al Noroeste de la M-40, que quedan delimitadas con este uso en los correspondientes planos de ordenación.

2. Ámbito y número de viviendas: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (VL) numeradas del 1 al 8 en el plano de zonificación, en cada una de las cuales el número máximo de viviendas a construir será el siguiente:

Manzana	Número de viviendas
1	239
2	205
3	222
4	239
5	134
6	138
7	163
8	160
Total	1.500

Cada una de estas ocho manzanas queda a su vez divididas en cuatro zonas las manzanas de la 1 a la 4 y en dos zonas las restantes, en cada una de las cuales queda definida un área de movimiento de la edificación. Dichas zonas, grafadas en el plano de zonificación, serán objeto de proyecto unitario cuyas edificaciones propuestas no rebasaran la ocupación, edificabilidad y número de unidades de viviendas señaladas en el citado plano de zonificación, así como en el resumen de características del presente Plan Parcial. Las variaciones, que, en su caso, puedan derivarse del proyecto de reparcelación del Sector, serán tramitadas mediante estudios de detalle de las manzanas afectadas.

Entre estas zonas de una misma manzana, se admite el trasvase de edificabilidad, ocupación y número de viviendas, con un máximo del 15 por 100, siempre que se trate de zonas colindantes y se redacte un estudio de detalle para definir la localización concreta de los aprovechamientos y el número de viviendas. En este caso, se deberán respetar las cifras totales, así como las áreas de movimiento marcadas en los planos de ordenación.

3. Tipologías: edificación aislada en bloques abiertos.

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

4. Alineaciones y rasantes: las alineaciones y rasantes oficiales quedan definidos respectivamente por las áreas de movimiento grafadas y la red viaria pública a que dan fachada las manzanas (VL) que constituye el ámbito de la ordenanza. La alineación de fachada a vía pública de las edificaciones, ya sea el uso de sus plantas bajas comercial o residencial, será de 5 metros.

5. Parcela mínima: las parcelas que en número de cuatro dividen las manzanas 1 a 4 y en dos de la 5 a la 8, objeto de la presente ordenanza tienen el carácter de parcela mínima e indivisible, siendo su trazado vinculante a estos efectos.

6. Ocupación máxima:

- Sobre rasante: 40 por 100.
- Bajo rasante: 60 por 100.

Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

## 7. Edificabilidad máxima:

Sobre rasante: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad bajo rasante queda limitada por la ocupación máxima señalada, el número máximo de sótanos a construir (2) y la condición de respetar el retranqueo de la edificación respecto a las alineaciones de fachada, excepto en lo que se refiere a rampas y accesos. Esta edificabilidad bajo rasante no será computable a efectos urbanísticos de acuerdo con las determinaciones, que, a estos efectos, quedan reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

## 8. Altura máxima y número de plantas:

- Altura máxima a cornisa: 13,50 metros.
- Número de plantas máximo sobre rasante: B + 3 (baja + 3 plantas, sin aprovechamiento bajo cubierta).
- Número de plantas máximo bajo rasante: 2.

## 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 milímetros.

## 10. Retranqueos y posición de la edificación:

- El retranqueo mínimo de la edificación a alineación oficial a vía pública será de 5 metros, tanto si la planta baja tiene uso comercial como si fuese de viviendas.
- Cada plano de fachada a la vía pública se situará obligatoriamente al menos en una longitud del 75 por 100 de la correspondiente a la línea de retranqueo señalada en el plano de ordenación.
- El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín descubierto, al servicio de las viviendas, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si esta tiene uso comercial.
- Podrán, asimismo, 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. 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 vivienda y 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>c de otros usos.

## 12. Condiciones de uso:

- Uso predominante: residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.
- Usos compatibles:
  - Terciario:
    - Hospedaje.
    - Comercio (locales comerciales en planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).
    - Oficinas (servicios administrativos y oficinas privadas en semisótano, baja primera y edificio exclusivo).
    - Salas de reunión (planta baja y semisótano).
    - Restauración (planta baja, semisótano y primera vinculada a planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).
  - Equipamientos:
    - Dotacional (planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo).

Los usos compatibles que acompañan, en su caso, al predominante o principal consumirán una superficie construible no

superior al 40 por 100 de la edificabilidad total posible a edificar en la parcela o manzana adscrita.

Los usos compatibles señalados se situarán única y obligatoriamente en los frentes de las edificaciones recayentes al vial estructurante por donde discurre el tren ligero, sin que en dichos frentes de fachada se admita el uso residencial en planta baja.

## 13. Otras condiciones.

- Las cubiertas de la edificación serán inclinadas, al menos en la mitad de la superficie del último forjado, limitándose la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales.
- La disposición de las cubiertas inclinadas, aun coexistiendo con cubiertas planas, dará lugar a la formación de aleros sobre las fachadas de la edificación.
- En cada una de las ocho manzanas, calificadas con la presente ordenanza, se tratará de homogeneizar el aspecto exterior de las edificaciones en lo relativo a elección de materiales de fachada y de cubierta.
- Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 21, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la ordenanza 2-bloque abierto.

## Art. 22.

## Zona 2.—Residencial colectiva protegida (VPP):

1. Definición: corresponde a las siete manzanas situadas al Noreste de la M-40 que quedan delimitadas con este uso en los correspondientes planos de ordenación.

2. Ámbito y número de viviendas: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (VPP) numeradas del 1 al 7 en el plano de zonificación, en cada una de las cuales el número de viviendas a construir será el siguiente:

Manzana	Número de viviendas
1	427
2	549
3	557
4	517
5	198
6	476
7	176
Total	2.900

Según indica la ficha de condiciones del Plan General, se deberá disponer en el Sector viviendas en régimen especial con destino preferente de alquiler para población joven en un número no inferior a 250 unidades. Estas se dispondrán en la manzana número 1.

Cada una de estas siete manzanas queda a su vez divididas en cuatro zonas, en cada una de las cuales queda definida un área de movimiento de la edificación. Dichas zonas, grafadas en el plano de zonificación, serán objeto de proyecto unitario cuyas edificaciones propuestas no rebasaran la ocupación, edificabilidad y número de unidades de viviendas señaladas en el citado plano de zonificación, así como en el Resumen de Características del presente Plan Parcial. Las variaciones, que, en su caso, puedan derivarse del proyecto de reparcelación del Sector, serán tramitadas mediante estudios de detalle de las manzanas afectadas.

Entre estas zonas de una misma manzana, se admite el trasvase de edificabilidad, ocupación y número de viviendas, con un máximo del 15 por 100, siempre que se trate de zonas colindantes y se redacte un estudio de detalle para definir la localización concreta de los aprovechamientos y el número de viviendas. En este caso, se deberán respetar las cifras totales, así como las áreas de movimiento marcadas 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 y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes).

4. Alineaciones y rasantes: las alineaciones y rasantes oficiales quedan definidas respectivamente por las áreas de movimiento grafadas y la red viaria pública a que dan fachada las manzanas (VPP) que constituye el ámbito de la ordenanza. La alineación de fachada a vía pública de las edificaciones, ya sea el uso de sus plantas bajas comercial o residencial, será de 5 metros.

5. Parcela mínima: las parcelas que en número de dos o cuatro dividen las manzanas 1 a 7, objeto de la presente ordenanza tienen el carácter de parcela mínima e indivisible, siendo su trazado vinculante a estos efectos.

6. Ocupación máxima:

- Sobre rasante: 50 por 100.
- Bajo rasante: 60 por 100.

Estos porcentajes se medirán sobre la superficie total de la parcela o manzana adscrita.

7. Edificabilidad máxima:

Sobre rasante: 1,2585 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> uso residencial + 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> usos compatibles.

La edificabilidad bajo rasante queda limitada por la ocupación máxima señalada, el número máximo de sótanos a construir (2) y la condición de respetar el retranqueo de la edificación respecto a las alineaciones de fachada, excepto en lo que se refiere a rampas y accesos.

Esta edificabilidad bajo rasante no será computable a efectos urbanísticos de acuerdo con las determinaciones, que, a estos efectos, quedan reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

8. Altura máxima y número de plantas:

- Altura máxima a cornisa: 13,50 metros.
- Número de plantas máximo sobre rasante: B + 3 (baja + 3 plantas, sin aprovechamiento bajo cubierta).
- Número de plantas máximo bajo rasante: 2.

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 milímetros.

10. Retranqueos y posición de la edificación:

- El retranqueo mínimo de la edificación a alineación oficial a vía pública será de 5 metros, ya sea el uso de la planta baja comercial o de vivienda.
- Cada plano de fachada a la vía pública se situará obligatoriamente, al menos, en una longitud del 75 por 100 de la correspondiente a la línea de retranqueo señalada en el plano de ordenación.
- El espacio resultante del retranqueo podrá tener uso de jardín privado descubierto de las viviendas de planta baja, al servicio de las mismas, o uso libre privado de acceso y utilización propios de la planta baja si esta tiene uso comercial.
- Podrán, asimismo, 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. Condiciones de aparcamiento: en cada manzana se dispondrá en el interior de la misma una plaza de aparcamiento (sobre o bajo rasante) por cada unidad de vivienda que se proyecte y 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>c de otros usos.

12. Condiciones de uso:

- Uso predominante: residencial en vivienda colectiva con algún tipo de protección pública.

— Usos compatibles: en la medida que puedan ser permitidos por la Normativa vigente correspondiente al régimen de protección pública a que se sometan las viviendas a edificar, se admiten los siguientes usos:

• Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio (locales comerciales en planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).
- Oficinas (servicios administrativos y oficinas privadas en semisótano, baja, primera y edificio exclusivo).
- Salas de reunión (planta baja y semisótano).
- Restauración (planta baja, semisótano y primera vinculado a planta baja y semisótano y en edificio exclusivo).

• Equipamientos:

- Dotacional (planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo).

Los usos compatibles, que acompañarán en todo caso al principal, tendrán una edificabilidad de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> complementaria a la señalada para el uso de vivienda (1,2585 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

13. Otras condiciones:

- Las cubiertas de la edificación serán inclinadas, al menos en la mitad de la superficie del último forjado, limitándose la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales.
- La disposición de las cubiertas inclinadas, aun coexistiendo con cubiertas planas, dará lugar a la formación de aleros sobre las fachadas de la edificación.
- En cada una de las siete manzanas calificadas con la presente ordenanza se tratará de homogeneizar el aspecto exterior de las edificaciones en lo relativo a elección de materiales de fachada y de cubierta.
- Para aquellas determinaciones que, en su caso, no aparecieran señaladas en el presente artículo 22, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la ordenanza 2-bloque abierto, siendo, en todo caso, de aplicación la normativa específica vigente en su momento, que corresponda al régimen de protección pública a que se sometan las viviendas a edificar.

Art. 23.

Zona 3.—*Residencial baja densidad (RBD)*:

1. Definición: corresponde a aquellas manzanas, situadas en el entorno de zonas a edificar o ya edificadas, con uso unifamiliar en parcelas mínimas de 500 a 1.000 m<sup>2</sup> localizadas a ambos márgenes de la M-513, así como en la zona Oeste del Sector situada frente al Eje Pinar.

2. Ámbito y número de viviendas: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas numeradas del 1 al 12 en los planos de zonificación, en cada una de las cuales el número de viviendas a construir será el siguiente:

Manzana	Número de viviendas
1	138
2	125
3	125
4	125
5	90
6	60
7	27
8	28
9	67
10	45
11	64
12	64
<b>Total</b>	<b>958</b>

En cualquier caso el número máximo de viviendas de cada actuación o parcela resultante responderá a un tamaño medio de 140,90 m<sup>2</sup>c por unidad de vivienda.

3. Tipologías: conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas, en fila o hilera con medianería común, o bien superpuestas, compartiendo no solo medianerías, sino también forjados de techo y piso, formando minibloques de volumen controlado.

Los conjuntos formados compartirán a su vez elementos superficiales (jardines, piscinas y otras zonas comunes) o subterráneos (garajes y servicios comunes) en régimen proindiviso.

4. Alineaciones y rasantes: las alineaciones y rasantes oficiales de fachada quedan definidas por la red viaria pública que conforma las manzanas (RBD) que constituye el ámbito de la ordenanza.

5. Parcela mínima: a efectos de divisiones o segregaciones posibles a efectuar en las doce manzanas señaladas en los planos de ordenación para formar conjuntos autónomos independientes, las parcelas adscritas reunirán las siguientes condiciones:

- Capacidad: el número mínimo de unidades de vivienda será de 10.
- Superficie: la superficie mínima de parcela adscrita será de 1.800 m<sup>2</sup>.
- Forma de la parcela: su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de 25 metros de diámetro mínimo.
- Frente mínimo a vía pública: 25 metros.

6. Ocupación máxima:

- La superficie máxima de ocupación en planta sobre rasante será del 40 por 100 de la superficie total de la parcela o manzana adscrita.
- La ocupación máxima bajo rasante será del 60 por 100.

7. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable sobre rasante será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana compuesta por una parte privada y otra proindivisa con uso de zonas comunes.

8. Altura máxima y número de plantas:

- Altura máxima a cornisa: 10 metros.
- Número de plantas máximo sobre rasante: B + 2, no superando la superficie construida de la última planta el 70 por 100 de la correspondiente a la planta inferior.
- Número de plantas máximo bajo rasante: 2.

9. Retranqueos:

- A alineación oficial de fachada o zona verde pública: 5 metros.
- A linderos laterales y testero: 5 metros.
- El retranqueo lateral no existirá en edificaciones en fila o pareadas con proyecto unitario.

10. Condiciones complementarias:

- Longitud máxima de la edificación: 75 milímetros.
- En caso de formación de conjuntos, estos tendrán un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico y serán objeto de una única licencia de obras.
- Las cubiertas inclinadas limitarán, en todo caso, la pendiente de sus faldones a una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales.

11. Condiciones de aparcamiento: en el interior de cada manzana o parcela adscrita al conjunto de viviendas se dispondrá de, al menos, dos plazas por vivienda en superficie o en posición bajo rasante.

12. Condiciones de uso:

- Uso predominante: residencial.
- Usos compatibles: despachos profesionales vinculados a las viviendas.

Art. 24.

Zona 4.—Residencial unifamiliar aislada (RU):

1. Definición: corresponde a la zona al Noroeste del Sector colindante con la urbanización “Monteclaro” que comprende tres manzanas destinadas a vivienda unifamiliar.

2. Ámbito y número de viviendas: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (RU<sub>1</sub>) numeradas del 1 al 3 en el

plano de zonificación, en cada una de las cuales el número de viviendas a construir será el siguiente:

Manzana	Número de viviendas
1	8
2	12
3	8
Total	28

3. Tipologías: vivienda unifamiliar aislada.

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 1.000 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 20 metros de diámetro. La parcelación grafiada en los planos de ordenación tiene tan solo carácter indicativo.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 20 metros.

7. Ocupación máxima:

- Sobre rasante: 25 por 100.

8. Edificabilidad máxima:

- Sobre rasante: 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

9. Alturas máximas y números de plantas:

- Altura máxima a cornisa: 7 metros.
- Número de plantas máximo sobre rasante: B + 1 + BC.
- Número de plantas máximo bajo rasante: 1.

10. Retranqueos mínimos:

- A alineación exterior de fachada: 5 metros.
- A linderos laterales: 5 metros.
- A testero: 5 metros.

11. Condiciones complementarias: para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la ordenanza 4 (artículo 8.4.4).

12. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá prever como mínimo de tres plazas de aparcamiento, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

13. Condiciones de uso:

- Uso principal: vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles: despachos profesionales vinculados a la vivienda, no pudiendo exceder del 20 por 100 de la superficie total de la misma.

Art. 25.

Zona 5.—Residencial unifamiliar (RU<sub>2</sub>):

1. Definición: corresponde a la zona al Noreste de la urbanización “La Cabaña” que comprende diez manzanas con tipología y uso similar al de dicha urbanización.

2. Ámbito y número de viviendas: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (RU<sub>2</sub>) numeradas del 1 al 10 en el plano de zonificación, en cada una de las cuales el número de viviendas a construir será el siguiente:

Manzana	Número de viviendas
1	16
2	14
3	8
4	18
5	18
6	6
7	10
8	8
9	8
10	8
Total	114

3. Tipología: vivienda unifamiliar aislada y pareada (agrupadas dos a dos).

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 500 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 15 metros de diámetro. La parcelación grafiada en los planos de ordenación tiene tan solo carácter indicativo.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 15 metros.

7. Ocupación máxima:

— Sobre rasante: 30 por 100.

8. Edificabilidad máxima:

— Sobre rasante: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

9. Alturas máximas y números de plantas:

— Altura máxima a cornisa: 7 metros.

— Número de plantas máximas sobre rasante: B + 1 + BC.

— Número de plantas máximo bajo rasante: 1.

10. Retranqueos mínimos:

— A alineación exterior de fachada: 5 metros.

— A linderos laterales: 3 metros (con excepción de la tipología pareada en lo que se refiere al lindero común).

— A testero: 5 metros.

11. Condiciones complementarias: para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la ordenanza 4 (artículo 8.4.4).

12. Condiciones de aparcamiento: cada vivienda deberá prever como mínimo de dos plazas de aparcamiento, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

13. Condiciones de uso:

— Uso principal: vivienda unifamiliar.

— Usos compatibles: despachos profesionales vinculados a la vivienda, no pudiendo exceder del 30 por 100 de la superficie total de la misma.

Art. 26.

Zona 6.—Terciario (T):

1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a acoger usos compatibles y complementarios al característico residencial, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero y de restauración, de reunión, espectáculos, etcétera, que, aun constituyendo equipamientos necesarios al servicio de la población residente, se ejercen por la iniciativa privada, a diferencia de otras dotaciones de marcado carácter social, normalmente a cargo del sector público y cuyos suelos, soporte son de cesión a la Administración actuante a dichos efectos.

2. Ámbito: la aplicación de la presente ordenanza se refiere a las manzanas (T), numeradas del 1 al 14 en el plano de zonificación cuyo carácter preferente es el siguiente:

Manzana	Carácter preferente
1	Mixto
2 a 10	Oficinas
11 a 14	Comercial y servicios urbanos

3. Tipologías: en general, las tipologías serán abiertas o semia-biertas, rodeadas de espacios libres privados ajardinados, en que puedan situarse aparcamientos al servicio de las edificaciones y accesos rodados o peatonales de acceso a las mismas. En general, será de aplicación la ordenanza número 2 (bloques abiertos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón en todo lo que no quede específicamente señalado en la presente ordenanza número 6 de este Plan Parcial.

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 1.000 m<sup>2</sup>,

debiendo tener forma tal que permita la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.

6. Frente mínimo de fachada: el frente mínimo de fachada a vía pública o a espacio libre de uso y dominio público será de 20 metros.

7. Índice de ocupación máxima sobre parcela o manzana adscrita: las ocupaciones máximas admisibles (así como las edificabilidades máximas que se señalan a continuación) se establecen en función del carácter, que debido a condicionantes obligados relativos a contaminación acústica y localizaciones adecuadas al servicio de la población residente etcétera, se asignan en la ordenación a las diferentes manzanas con uso terciario.

Manzana	Ocupación máxima	
	Sobre rasante (por 100)	Bajo rasante (por 100)
1	35	60
2 a 10	50	60
11 a 14	50	60

8. Edificabilidad máxima sobre rasante de parcela o manzana adscrita:

Manzana	Índice m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
1	0,24
2 a 10	0,82
11 a 14	0,5446

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

9. Alturas máximas y número de plantas:

Manzana	Altura máxima a cornisa	Número máximo de plantas	
		Sobre rasante	Bajo rasante
1	12	B + 2	2
2 a 10	12	B + 2	2
11 a 14	8	B + 1	2

Sobre la altura máxima a cornisa se permiten instalaciones propias de la edificación (torres de refrigeración, chimeneas, etcétera) que no computarán a efectos de aprovechamientos urbanísticos, pudiendo ser la cubierta, en caso de proyectarse plana, visitable y utilizable, con diseño adecuado, para su uso público.

No es admisible el aprovechamiento bajo cubierta.

10. Dimensiones en planta del volumen de las edificaciones: vendrá condicionado por la ocupación máxima permitida y los retranqueos respecto a la alineación oficial de fachada y distancias entre bloques distintos de edificación, que se señalan a continuación.

11. Retranqueos y posición de la edificación:

— El retranqueo a la alineación oficial a vía pública o espacio libre público será como mínimo de 5 metros.

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

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

12. Condiciones de aparcamiento:

— Dentro de la parcela adscrita deberá disponerse de una plaza cada 45 m<sup>2</sup> construidos (en superficie o bajo rasante).

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.
- 13. Condiciones de uso:
- Uso principal:

Manzana	Uso principal
1	Mixto (comercial - oficinas)
2 a 10	Oficinas
11 a 14	Comercial

El uso principal debe consumir al menos una superficie construida del 60 por 100 de la edificabilidad total posible a edificar sobre la parcela adscrita.

- Usos compatibles: se consideran compatibles y coadyuvantes con el uso principal todos los que se indican a continuación, descartando obviamente del listado aquellos que se han señalado como principales en cada manzana anteriormente al comienzo del presente apartado.

Uso	Categoría
Terciario	Comercial
	1. Local comercial
	2. Agrupación comercial
	3. Grandes superficies comerciales hasta 5.000 m <sup>2</sup> c
	Oficinas
	1. Servicios administrativos
	2. Privadas
	3. Despachos profesionales
	Hospedaje
	Salas de reunión
Restauración	
Equipamientos	Dotacional (todas las categorías)
	Servicios urbanos
	2. Servicios de la Administración
	3. Otros servicios urbanos
	Servicios infraestructuras. Básicos

Los usos compatibles que acompañen al principal no superarán en superficie construida el 40 por 100 de la edificabilidad total posible a edificar sobre la parcela adscrita.

Los posibles centros comerciales tendrán una superficie máxima unitaria de 5.000 m<sup>2</sup> y serán de carácter local, no siendo admisible la aparición de “centros comerciales de grandes superficies”.

14. Parcelas afectadas por la línea límite de edificación (LLE): de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.3 del Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre), la línea límite de edificación de la carretera M-40 se situará a 100 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada (línea blanca). Dicha línea límite queda reflejada en los planos de ordenación.

Las manzanas T1, T5, T6, T7, T8, T9 y T10 tienen parte de su suelo a una distancia inferior a la mencionada en dicho artículo, por lo que las edificaciones que se disponga en estas manzanas deberán respetar dicha línea de retranqueo.

Art. 27.

Zona 7.—*Equipamiento privado (EQ-PR)*:

1. Definición: corresponde a la zona situada al Oeste de la M-40, entre esta carretera y la urbanización “Montealina” en que actualmente existe una edificación propiedad de la Congregación Religiosa “Cooperadores Parroquiales de Cristo Rey”, que queda recogida en la ordenación, adscribiéndole el Plan General de Ordenación Urbana una parcela de 6,5 hectáreas.

2. Ámbito y grados de aplicación: la aplicación de la presente ordenanza se refiere exclusivamente a la parcela (EQ-PR) que con el número 1 se señala en el plano de zonificación.

3. Tipologías: las posibles nuevas edificaciones conservarán la tipología de la construcción existente, bien adosándose a la misma o separándose de ella mediante distancia adecuada.

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

5. Parcela mínima: las parcelas se consideran indivisibles y adscritas al uso de equipamiento privado.

6. Condiciones de volumen: el aprovechamiento total de la parcela, que comprende la superficie construida existente y su posible ampliación, queda regulada por las siguientes condiciones:

— Ocupación máxima sobre rasante: 12,4 por 100.

— Edificabilidad máxima sobre rasante: 0,124 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

La regulación de condiciones de los usos sobre y bajo rasante, en lo que se refiere a su cómputo urbanístico de edificabilidad y ocupación, se regirá por lo indicado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

— Alturas máximas y número de plantas: la presente ordenanza asume la volumetría de las edificaciones existentes en lo que se refiere a alturas, número de plantas, etcétera, debiendo las futuras construcciones posibles a construir armonizar con aquellas, desde el punto de vista estético mediante un adecuado diseño.

7. Condiciones de posición en la parcela: las nuevas edificaciones guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

— A alineación oficial de la parcela a vía pública o a espacio libre público: 5 metros.

— A linderos con otras parcelas colindantes: 10 metros.

8. Condiciones de aparcamiento: dentro de la parcela y en situación bajo rasante o en superficie habrá de establecerse una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

9. Condiciones de uso:

— Uso genérico: dotacional en sus categorías siguientes:

- Educación.
- Cultural.
- Salud y bienestar social.
- Religioso.

Todos ellos, según queda regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente (capítulo 7 del título I)

Cualquiera de los usos reseñados pueden ser considerados como principal, admitiéndose en ese caso, como complementarios y compatibles los restantes.

Art. 28.

Zona 8.—*Equipamientos públicos (RG-EQ)*:

1. Definición: corresponde a las zonas destinadas a acoger aquellos equipamientos necesarios al servicio de la población residente, cuyos suelos son de cesión al Ayuntamiento dado su carácter público.

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 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 m<sup>2</sup>.

— Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en 5.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones de ocupación: la edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del (40 por 100) de la superficie de la parcela.

La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este

exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a "retranqueos y posición de las edificaciones".

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

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

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

5. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable será de 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

6. Altura de la edificación: las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y 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 m<sup>2</sup> 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: equipamientos en general.

— Usos compatibles:

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

El uso será decisión municipal, la elección del uso específico dentro de la gama posible de equipamientos comunitarios, apreciando la conveniencia de cualquiera de ellos en función de las condiciones sociales y de interés público en cada momento.

Art. 29.

Zona 9.—*Espacios libres de uso y dominio público* (RG-ELT, RG-ZV, RL-ZV):

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 marcadas como RG-ELT se corresponden con los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por el Decreto 78/1999, no se pueden destinar a zonas estanciales. En ellos pueden establecerse usos deportivos, de paseo o meramente ornamentales.

Las zonas grafiadas como RG-ZV o RL-ZV (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 mencionado Decreto 78/1999 y por tanto podrán albergar usos recreativos estanciales.

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

- a) Borde Suroeste de la M-40-Protección acústica. Acompañamiento a la localización alternativa de la Vereda Camino de las Carreras.
- b) Borde Noreste de la M-40-Protección acústica y transición a edificios pantalla terciarios de oficinas-usos puntuales deportivos descubiertos.
- c) Área aislada entre M-40 y M-503-Protección acústica de usos terciarios.
- d) Parque Norte-Creación de parque con integración de usos deportivos descubiertos y tratamiento del arroyo de las Pozas.
- e) Parques lineales y plaza (CTNE)-Bulevar peatonal. Plaza de estancia y relación.
- f) Arroyo de las Viñas-Protección del arroyo.

3. Condiciones de uso:

— Uso principal: libre de dominio público arboladas y/o ajardinadas.

— Usos compatibles:

- a) Caminos y sendas peatonales y de bicicletas. Movimientos de tierras y aportes para formar defensas antirruido con plantaciones vegetales. Usos puntuales deportivos al aire libre.
- b-c) Movimientos de tierras y aportes para formar defensas antirruido con plantaciones vegetales. Usos puntuales deportivos al aire libre.
- d) Parque urbano ajardinado y arbolado con adaptación de la topografía mediante bancadas que permitan los usos deportivos descubiertos, la estancia, el paseo y los juegos infantiles. Integración de cauces. Defensas antirruido mediante aportes de tierras y plantaciones vegetales.
- e) Tratamientos de carácter urbano (pavimentaciones) equilibrados con arbolado denso y pequeños quioscos y juegos infantiles.
- f) Arbolado y ajardinamiento.

— Usos prohibidos: depósitos de agua, de gas, centros de transformación y otros elementos similares.

4. Otras condiciones: los usos deportivos descubiertos, con carácter de equipamiento público, se consideran compatibles en las zonas a) b) c) y d), siendo también posible su ejecución y gestión por la iniciativa privada mediante cesión del derecho de superficie. En este caso la iniciativa será objeto de proyecto unitario en el que se incluirán las instalaciones complementarias necesarias para el desarrollo adecuado del programa de actividades (vestuarios, etcétera).

Los usos deportivos públicos quedan limitados en cuanto a ocupación de suelo al 10 por 100 de la superficie de la zona en que se ubiquen.

Asimismo, los quioscos y similares posibles a localizar en la zona e) se atenderán a las siguientes condiciones:

- Ocupación: 1 por 100 s/zona.
- Altura máxima: 4 metros.
- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

Art. 30.

Zona 10.—*Red viaria* (RSM-INF, RG-SU, RL-SU):

1. Definición: corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación, tanto entre las diferentes zonas y manzanas del Sector, como a aquellos ocupados actualmente por importantes carreteras, que relacionan el Sector con su entorno metropolitano. De aquí que la red viaria sea de carácter: local (RL-SU), incluyendo calzadas, aparcamientos y aceras de tránsito peatonal; general (RG-SU) o supramunicipal (RSM-INF) incluyendo las carreteras o autovías adscritas al Sector, así como las zonas de protección aleatorias al Sistema General de Comunicaciones formado por las mismas.

2. Consideraciones específicas:

— Red local y general: solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas. Asimismo, el arbolado y jardinería pertinente colocado en aceras, medianas y rotondas según se indica en el Plan Parcial de Ordenación y proyecto de urbanización.

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

— Red supramunicipal: constituida por la M-40, y la M-503 (Eje Pinar), y siendo la competencia sobre las mismas, respectivamente, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid y de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la presente ordenanza remite al informe preceptivo de ambos organismos cualquier actuación que pudiese afectar a dichas autovías.

3. Cruces con vía pecuaria: los cruces del viario con las vías pecuarias deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

Los cruces de la vía pecuaria con el viario (en los puntos indicados en el plano de ordenación) garantizarán el tránsito ganadero y los demás usos propios de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. Con objeto de garantizar las condiciones de seguridad, es necesario tratar de un modo especial las intersecciones de la vía pecuaria y las calles, mediante sistemas que alerten a los usuarios de la vía pecuaria y moderen la velocidad de los vehículos motorizados.

Las dimensiones del paso a nivel será de la anchura legal de la vía pecuaria.

La calzada y las aceras en la zona de cruce serán de hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebr. En cuanto a la señalización, en la vía pecuaria y a ambos lados de la calzada se colocará señalización vertical y metálica con el texto “vía pecuaria paso habilitado”, situada en lugar visible e indicando el ancho habilitado como cruce al mismo nivel y la no prioridad del paso.

En la zona de cruce con la vía pecuaria no se permite el aparcamiento en toda la anchura de la vía pecuaria.

Asimismo, cumpliendo lo establecido en la Ley de Seguridad Vial y en el Código de Circulación para el tránsito de ganado por vías públicas, se señalará por medio de paneles con la inscripción “vía pecuaria” que se coloca debajo de la señal de “paso de animales domésticos”, recogido en el artículo 149 del Reglamento General de la Circulación y al lado derecho de forma fácilmente visible por los conductores. Se instalarán, también, bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la presencia de la intersección de la calle con la vía pecuaria o cualquier otra medida para moderar la velocidad en las travesías de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid prevista en la Orden de 17 de febrero de 2004, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.

Art. 31.

Zona 11.—*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. 32.

Zona 12.—*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 colada del arroyo de las Viñas que discurre paralelo al arroyo del mismo nombre, el resto del suelo corresponde al trazado modificado de las dos vías pecuarias que atraviesan el Sector.

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. 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 kilómetros/hora.

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.

Cuando el tramo propuesto lo crucen 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 artículo 32 de estas ordenanzas.

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

Asimismo, en el artículo 31, Zona 10-Red viaria de estas ordenanzas, se indican otras condiciones respecto a los cruces con vías pecuarias.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente 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 8/1998, 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 ha generado 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. 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.

En el paso inferior bajo la M-513, debido a las dificultades técnicas que supondría mantener la anchura de 20,89 metros se reduce el ancho de la colada a 12 metros. Al otro lado de la carretera, la vía pecuaria volverá al menos a su anchura legal.

La continuidad de la Vereda del Camino de las Carreras hacia el Sur se podrá realizar con los 20,89 metros de anchura legal ya que son terrenos urbanos de titularidad municipal (ordenanza 7, zona verde).

Art. 33.

Zona 13.—*Espacios libres. Dominio público de los arroyos:*

1. Definición: se corresponde con la zona calculada como dominio público hidráulico o cauce público de los arroyos de las Pozas y de las Viñas, según el estudio hidráulico complementario al presente plan parcial.

2. Condiciones específicas: en esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de julio de 2001); Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/1998, de 24 de junio) y, en particular, lo siguiente:

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

No se autorizan dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y, en particular, obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho organismo.

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del Sector, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.

Art. 34.

Zona 14.—*Infraestructuras de abastecimiento de agua:*

1. Definición: se corresponde con la zona definida en los planos de ordenación, resultado de regularizar el suelo aportado por el Canal de Isabel II y que se localiza en los suelos por donde discurre el Canal del Oeste.

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 de 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.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que frente al referido acuerdo, que, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada a la misma por la Ley 11/1999, de 21 de abril, pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.a), en relación con el artículo 8.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-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 la publicación del presente anuncio, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 18 de marzo de 2008.—El alcalde-presidente, PD (Decreto de 16 de junio de 2007), el concejal-delegado del Área de Gobierno y de Gestión de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios y Medio Ambiente, Gonzalo Aguado Aguirre.

(02/4.652/08)

## SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX

### CONTRATACIÓN

1. Entidad adjudicadora:
  - a) Organismo: Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.
  - b) Dependencia que tramita el expediente: Contratación.
2. Objeto del contrato:
  - a) Descripción del objeto: servicio de gestión de la piscina municipal de verano.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
  - a) Tramitación: ordinaria.
  - b) Procedimiento: abierto.
  - c) Forma: concurso.
4. Presupuesto base de licitación: 56.000 euros.
5. Garantía provisional: 1.120 euros.
6. Obtención de documentación e información:
  - a) Entidad: Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.
  - b) Domicilio: plaza de la Constitución, número 1.
  - c) Localidad y código postal: 28750 San Agustín del Guadalix.
  - d) Teléfono: 918 418 002 (extensión 020).
  - e) Telefax: 918 418 493.
  - f) Correo electrónico: contratacion@aytosag.es
  - g) Horario: lunes a viernes, de ocho y treinta a trece y treinta.