

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

APR 4.4.-03 "HUMERA-C/ARENAL"
POZUELO DE ALARCON
MADRID

OCTUBRE 2020

II NORMAS URBANÍSTICAS

CONTENIDO

II. NORMAS URBANÍSTICAS

<u>1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL</u>	<u>1</u>
Art. 1. <i>Objeto, naturaleza y características.</i>	1
Art. 2. <i>Ámbito de aplicación.</i>	1
Art. 3. <i>Vigencia.</i>	1
Art. 4. <i>Efecto.</i>	1
Art. 5. <i>Modificaciones del Plan Parcial.</i>	2
Art. 6. <i>Contenido documental del Plan Parcial.</i>	2
Art. 7. <i>Normas de interpretación.</i>	2
Art. 8. <i>Afecciones y normativa complementaria.</i>	3
<u>2. Terminología</u>	<u>4</u>
Art. 9. <i>Definiciones y conceptos.</i>	4
<u>3. Régimen urbanístico del suelo.....</u>	<u>5</u>
Art. 10. <i>Calificación del suelo.</i>	5
Art. 11. <i>Redes públicas.</i>	5
Art. 12. <i>Derechos y cargas.</i>	5
<u>4. Desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior</u>	<u>7</u>
Art. 13. <i>Condiciones generales para su desarrollo.</i>	7
Art. 14. <i>Planeamiento y proyectos de desarrollo.</i>	7
Art. 15. <i>Condiciones de actuación y ejecución.</i>	7
<u>5. Normas de urbanización</u>	<u>9</u>
Art. 16. <i>Normativa de aplicación.</i>	9
Art. 17. <i>Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.</i>	9
Art. 18. <i>Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.</i>	10
<u>6. Normas generales de la edificación y de los usos</u>	<u>11</u>
Art. 19. <i>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.</i>	11

<u>7. Ordenanzas particulares de cada zona</u>	<u>12</u>
Art. 20. <i>Generalidades.</i>	12
Art. 21. <i>Zona 1. Residencial colectiva (RC).</i>	12
Art. 22. <i>Zona 2. Red Viaria (RV).</i>	15
Art. 23. <i>Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas verdes (ZV).</i>	15
Art. 24. <i>Zona 4. Equipamiento público (EQ).</i>	16
Art. 25. <i>Zona 5. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.).</i>	20
<u>8. Condiciones Ambientales para el Desarrollo del Sector.....</u>	<u>21</u>
Art. 26. Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes de suelo:	21
Art. 27- Determinaciones respecto a puntos de vertido	21
Art.28.- Determinaciones respecto a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar posibles impactos	21

1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1. Objeto, naturaleza y características.

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL", ámbito de actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección primera del capítulo 4 del título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

1

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL) en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

Art. 3. Vigencia.

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

Art. 4. Efecto.

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

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

Art. 5. *Modificaciones del Plan Parcial.*

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

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

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

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección primera del capítulo 4 del título II de la LSCM (artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación propuesta y de su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM.
- b) Organización y gestión de la ejecución.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Planos de Ordenación.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráfico como escrito, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies

medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.

- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los planos de ordenación, las ordenanzas reguladoras y la memoria, se considerará que los planos de ordenación y las ordenanzas prevalecen sobre la memoria.
- d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del planeamiento general, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

Art. 8. Afecciones y normativa complementaria.

En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

2. Terminología

Art. 9. Definiciones y conceptos.

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

En cuanto a la terminología referida al contenido de la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se están interpretando, de manera usual, en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

3. Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. Calificación del suelo.

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenanza:

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

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el capítulo 7 (ordenanzas particulares de cada zona).

Art. 11. Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito (redes locales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

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

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

Art. 12. Derechos y cargas.

En función de las determinaciones que para el ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, se señalan las siguientes obligaciones:

- a) De planeamiento y desarrollo:
- Redacción del Plan Parcial de Reforma Interior.
 - Redacción del proyecto de urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales.
- b) De gestión:
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación Formación de la misma.
 - Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión:

- Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales.
- Suelo urbanizado capaz para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso.

d) De ejecución:

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

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el Plan General de Ordenación Urbana, el ámbito constituye su propia área de reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90 por 100 del total.

4. Desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior

Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del ámbito.

7

Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de urbanización.
 - Proyectos de edificación.
 - Y, en su caso, proyectos de parcelación.

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

Art. 15. Condiciones de actuación y ejecución.

- a) Programación temporal: las obras de urbanización completa del ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, ampliable en medio año más si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del Proyecto de urbanización, solicitando al efecto al Ayuntamiento la recepción de las obras y dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración. No obstante, transcurridos dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización, si no se han realizado dichas obras será preciso adaptar el proyecto a las modificaciones normativas que afecten a su contenido
- b) Garantías: las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10 por 100 del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente proyecto de urbanización de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento: comprenden los terrenos urbanizados señalados como redes públicas locales, así como aquellos aptos para la materialización del 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito, sustituibles, en su caso, por su compensación económica, si así se conviniera.
- d) Conservación de la urbanización: una vez producida la recepción de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes. Hasta ese momento, la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la entidad urbanística colaboradora de conservación a formar en su

caso. No obstante, la conservación, limpieza y trabajos culturales de los elementos ajardinados o arbóreos incluidos en el presente Plan Parcial, será por cuenta de los promotores durante un plazo de dos años a partir de la fecha de la recepción de las obras.

- e) Derecho a edificar: solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos cuando los mismos hayan adquirido la condición de solar.

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

5. Normas de urbanización

Art. 16. Normativa de aplicación.

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

Art. 17. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

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

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este. Asimismo, la compensación de los derechos existentes a que se refiere el último párrafo del artículo 12.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización, así como las tasas municipales devengadas por dicha tramitación.
- Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

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

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.

6. 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.*

7. Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 20. Generalidades.

Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las normas generales de edificación y usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala cinco zonas de ordenación pormenorizada cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

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

Art. 21. Zona 1. Residencial colectiva (RC).

1. Definición:

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

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

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

2. Localización:

Queda señalada en los planos de ordenación mediante trama diferenciada.

3. Tipología:

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

4. Alineaciones y rasantes:

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

5. Parcela mínima:

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

6. Frente mínimo de fachada:

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

7. Separación a Linderos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14

8. Condiciones de ocupación y Edificabilidad:

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

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

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45º, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,50 metros. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 m. La superficie mencionada solamente podrá vincularse a las viviendas de la planta inferior, a trasteros cuyo número máximo será igual o superior en dos al número de viviendas a que sirvan, con superficie no mayor de 5 m², por unidad o a otras instalaciones o servicios propios del edificio. No se admitirá este aprovechamiento por encima de la planta baja+3. En ningún caso se admitirán las buhardillas o áticos independientes.

Edificabilidad máxima: 3.520,25m²

9. Altura máxima y número de plantas:

Cuatro plantas (B+3), igual o menor a 13,5m de altura, quedando prohibido el aprovechamiento bajo cubierta por encima de esta última planta.

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

Plantas de pisos, mínimo libre de 2,50 metros.

10. Condiciones de uso:

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

2.-Usos compatibles:

- a) Industrial: En planta baja, semisótano y sótano en las categorías b), c) d) y e)
- b) Servicios Terciarios:
 - Hospedaje
 - Comercial. En categoría 1) y 2) en planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.
 - Oficinas En categoría 1) y 2) en situación de planta semisótano, baja, primera y en régimen de edificio exclusivo y en categoría 3) en todas las situaciones de planta
 - Salas de reunión (en planta baja y semisótano, si hay otros usos, y en régimen de edificio exclusivo).
 - Restauración (planta baja, semisótano y planta primera como ampliación del local de planta baja, semisótano y en régimen de edificio exclusivo).
- c) Dotacional (planta baja, semisótano, primera y en régimen de edificio exclusivo).
- d) Servicios Urbanos. Se admiten categorías 1) en planta baja, semisótano, primera y régimen de edificio exclusivo.
- e) Dotacional garaje-aparcamiento.
- f) Servicios de Infraestructura Básicos: Centro de transformación. En planta semisótano y sótano. No computan para el cálculo de la edificabilidad.

11. Dotación de aparcamiento:

Se dispondrá, como mínimo, de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos, y en todo caso una por vivienda, en el interior de la parcela.

Art. 22. Zona 2. Red Viaria (RV).

1. Definición:

Corresponde al vial de nueva apertura desde la avenida de Montecillo por el interior del APR. Incluye calzadas, aparcamientos y aceras para el tránsito peatonal.

Su carácter es local y de uso público.

2. Consideraciones específicas:

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

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

Art. 23. Zona 3. Espacios libres públicos. Zonas verdes (ZV).

1.-Definición:

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

2.-Situación:

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

3.- Condiciones específicas de utilización:

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

4.-Otras condiciones:

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

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

Art. 24. Zona 4. Equipamiento público (EQ).

1. Definición:

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

2. Tipología de edificación:

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

3. Parcelas mínimas

La superficie de parcela será igual o superior a 300 m². Para el caso de equipamientos escolares, la parcela mínima para nuevos centros se fija en 5.000 m².

4. Condiciones de ocupación

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

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

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

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

5. Edificabilidad máxima:

En las parcelas finalistas que el Plan General califica como de uso dotacional la superficie máxima edificable será de 0,77 m²/m².

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

6. Altura de la edificación:

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

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

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

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

7. Retranqueos y posición de las edificaciones:

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

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

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

No superen la altura de una planta (planta baja).

No ejerzan derechos de vistas sobre las parcelas colindantes.

No se admitirán obras de ampliación y reforma, ni cambios de uso que supongan una mayor ocupación o presencia de personas.

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

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

- b) De los bloques a linderos con otras parcelas. La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta ordenanza, o se utilice la tipología de manzana cerrada.

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

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

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

8. Condiciones en planta de las edificaciones

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

9. Condiciones de aparcamiento

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos en el interior de la parcela.

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

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

10. Condiciones de uso

Uso principal:

— Equipamientos en general.

Usos compatibles:

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

— Terciarios:

Clase A): hospedaje.

Clase B): comercio en categorías 1, 2 y 3, con un máximo del 35 por 100 del total edificado.

Clase C): oficinas en categorías 1, 2 y 3.

Clase D): salas de reunión.

Clase E): restauración.

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

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

20

Art. 25. Zona 5. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.).

1.-Definición:

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

2.-Emplazamiento:

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

8. Condiciones Ambientales para el Desarrollo del Sector

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

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

21

Art. 27- Determinaciones respecto a puntos de vertido

Será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE). Además de la normativa en materia de gestión de los residuos de construcción y demolición.

Art.28.- Determinaciones respecto a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar posibles impactos

1. Definición de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

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

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

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

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

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

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

- *La priorización de los recorridos peatonales, ciclistas y en general, alternativos al del vehículo automóvil.*
- *Facilidad de acceso peatonal a todas las zonas.*
- *La protección del sol en los meses más cálidos mediante arbolado o pérgolas.*
- *El diseño de viales para automóviles introducirá medidas que invitan a los conductores a mantener las velocidades máximas permitidas, como pasos peatonales bien visibilizados, cambios en las texturas y colores de los firmes, trazados sinuosos, estrechamientos frecuentes de carriles mediante marcas viales o zonas verdes, etc.*

Durante la fase de obra, se minimizarán los trabajos de movimiento de tierra, y se planificarán las zonas de depósito de materiales de forma que se minimicen los recorridos de maquinaria. Además, se deberá seguir un control estricto del estado de la maquinaria de obra, de forma que todos los motores funcionen de forma eficiente.

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

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

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

3. Otras medidas en la fase de diseño.

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

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

4. Medidas en la fase de construcción.

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

- *Restricción del desbroce y protección del arbolado.*

- *Se diseñará la fase de obra para minimizar las zonas ocupadas durante la obra, y especialmente se evitará la ocupación de zonas que posteriormente van a ser zonas verdes.*
- *Se tratará de eliminar la menor cantidad posible de vegetación existente, teniendo especial consideración hacia los ejemplares arbóreos en las futuras zonas ajardinadas.*
- *Se diseñarán los accesos de maquinaria de forma que dejen espacio suficiente para el paso y maniobra de la maquinaria y las instalaciones necesarias durante la obra sin afectar a los ejemplares ni las zonas que se desean proteger.*
- *Los ejemplares arbóreos que estén situados junto a la zona de obras, se jalonarán y protegerán de forma específica.*
- *Jalonamiento y vallado de la zona de obra.*
- *Con el fin de minimizar la afección a zonas adyacentes a la parcela afectada, y especialmente a la vegetación del arroyo y del Aula de educación ambiental, se realizará el replanteo, antes del inicio del desbroce, de las zonas de actuación, y el jalonamiento de sus límites para evitar el paso a los terrenos limítrofes y prevenir así daños innecesarios en ellos.*
- *La circulación de personal y de maquinaria se restringirá a la zona acotada y no se permitirá en las zonas exteriores a ella. Será preciso, en particular, un control de la actividad de la maquinaria, restringiendo ésta a la franja de actuación establecida, de manera que se evite que las alteraciones se produzcan más allá de la zona comprendida por la obra.*
- *Se prohibirá la circulación de maquinaria sobre el arroyo o su vegetación asociada. El acceso a la obra se realizará por los viales existentes, evitando cualquier cruce temporal del arroyo.*
- *Restricción de las zonas ocupadas por la obra a las zonas de ocupación permanente.*
- *Las ocupaciones temporales necesarias durante la obra (depósito de materiales, viales de obra, etc.) se realizarán sobre zonas que posteriormente vayan a ser ocupadas de forma permanente por edificios o viales, de forma que no se produzcan impactos innecesarios por ocupación de suelo o retirada de la vegetación.*
- *Recuperación, acopio y mantenimiento del suelo vegetal.*
- *La medida se debe poner en marcha al inicio de las obras y consiste en la retirada y el acopio de la capa superior de tierra vegetal en las áreas que van a ser ocupadas de forma permanente o temporal por las obras. La tierra acopiada será conservada para su utilización en los procesos de ajardinamiento posterior, o en otras zonas del municipio.*
- *Precauciones generales en obra.*

- *Con el fin de prevenir y minimizar el efecto del polvo sobre vegetación, edificaciones o elementos urbanos cercanos a la zona de obra, se regarán los accesos y las superficies afectadas por las obras que produzcan polvo, durante las épocas secas.*
- *Se prohibirá de forma específica el vertido de la lechada de las hormigoneras o de los aceites y otros residuos producidos durante el mantenimiento de la maquinaria necesaria para llevar a cabo las obras de urbanización de las distintas zonas.*
- *Precauciones en el transporte de materiales.*
- *Los materiales susceptibles de emitir polvo a la atmósfera se transportarán tapados.*
- *En las épocas lluviosas o cuando en la zona de obra existan restos de barro, se instalará un sistema de lavado de ruedas en el punto o puntos de salida desde la obra a los viales asfaltados existentes, de forma que éstos no se llenen de barro.*
- *Prevención de molestias por el ruido en fase de obras.*
- *Con el fin de evitar la generación de molestias por ruidos procedentes de la maquinaria utilizada en las obras, se realizará un mantenimiento preventivo y regular de la maquinaria a utilizar ya que así se eliminarán los ruidos procedentes de elementos desajustados o muy desgastados, que trabajan con altos niveles de vibración.*
- *Además, los trabajos más ruidosos se deberían efectuar fuera de horario nocturno.*
- *Prevención de la contaminación de suelos y aguas superficiales o subterráneas. Se aplicará estrictamente un programa de gestión de residuos de obra:*
- *Las zonas de almacenamiento temporal de residuos de obra se hallarán accesibles, bien señalizadas y en buen estado de limpieza y conservación.*
- *Los residuos peligrosos líquidos se almacenarán en contenedores adecuados a las cantidades producidas y éstos se colocarán sobre un cubeto de retención de posibles vertidos.*
- *Cualquier residuo peligroso se mantendrá en obra un máximo de seis meses.*
- *Los residuos serán retirados de la zona por empresas autorizadas como gestores de residuos según la Comunidad Autónoma de Madrid.*
- *Se prohibirá el vertido al suelo o al arroyo, en la zona de obra o fuera de la misma, de los sobrantes de hormigón de los camiones hormigonera, o las aguas procedentes del lavado de estas hormigoneras o de las canaletas de codujón de hormigón. Si fuera necesario se instalará una zona provisional de depósito de estos materiales, que luego serán retirados como residuo.*

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

5. Medidas en la fase de explotación.

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

- *Medidas de protección contra la contaminación lumínica.*
 - *Para controlar la contaminación lumínica se debe evitar la emisión directa de luz hacia el cielo, por medio de luminarias orientadas en paralelo al horizonte, bombillas bien apantalladas y eficientes, de la potencia necesaria para alumbrar el suelo de acuerdo con los criterios de seguridad, pero no más, y cuyo flujo de hemisferio superior no sea superior al 20% del emitido. También se deberán emplear preferentemente las luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente.*
- *Medidas de protección de los recursos hídricos y energéticos.*
- *Medidas de prevención y corrección frente a la situación acústica*
 - *El conflicto existente en el contacto con la EDAR, que aparece exclusivamente durante el periodo nocturno, se resuelve mediante la construcción de un muro de fábrica de ladrillo en el segmento afectado, a instalar en el perímetro del Aula de Naturaleza en contacto con la EDAR. Las dimensiones de este muro son 65 m de longitud y 4 m de altura.*

Esta medida correctora solamente sería necesaria si en el Aula de Educación Ambiental existiesen actividades en periodo nocturno.

Por lo tanto, no cabe la implementación de medidas de corrección, en tanto en la parcela destinada a "Aula de Educación Ambiental" no exista actividad docente y cultural durante el periodo nocturno.
 - *Por otro lado, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, regulará la velocidad máxima admitida en el viario interior a 30 km/h, mediante señalética y medidas disuasorias como badenes, siguiendo los estándares urbanos que aplica en la actualidad.*
- *Será preciso el mantenimiento correcto de todas las medidas de eficiencia energética y ahorro de agua, introducidas en el diseño de las edificaciones.*
- *Se realizarán revisiones periódicas de todos los elementos:*
 - *Sistemas de aprovechamiento de energía solar térmica y fotovoltaica.*
 - *Redes separativas de recogida de aguas y aljibes.*

- *Sistemas de riego.*
- *Alcantarillado.*

6. Medidas de protección del arbolado.

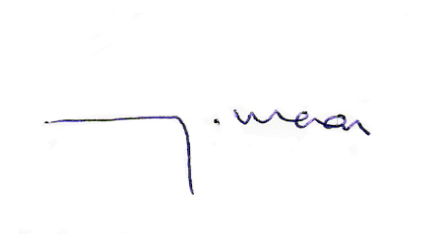
Será de obligado cumplimiento la Ley 8/2005, de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano, así como la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, esta última en todo aquello que la primera sea menos restrictiva.

27

LOS ARQUITECTOS REDACTORES:



Alejandro Martínez Menéndez y
col. COAM.14126



Manuel Gómez Cuevas col.
COAM 10160