

II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

CONTENIDO**II. NORMAS URBANÍSTICAS****1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Art. 1. Objeto, naturaleza y características.
- Art. 2. Ámbito de aplicación.
- Art. 3. Vigencia.
- Art. 4. Efecto.
- Art. 5. Modificaciones del Plan Parcial.
- Art. 6. Contenido documental del Plan Parcial.
- Art. 7. Normas de interpretación.
- Art. 8. Afecciones y normativa complementaria.

2. TERMINOLOGÍA

- Art. 9. Definiciones y conceptos

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art. 10. Calificación del suelo.
- Art. 11. Redes públicas.
- Art. 12. Derechos y cargas.

4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

- Art. 13. Condiciones generales para su desarrollo.
- Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo.
- Art. 15. Condiciones de actuación y ejecución.

5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Art. 16. Normativa de aplicación.
- Art. 17. Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.
- Art. 18. Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

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.
- Art. 21. Zona 1. EQUIPAMIENTO PÚBLICO SOCIAL (EQ-PS).
- Art. 22. Zona 2. OCIO DOTACIONAL (OC-D).
- Art. 23. Zona 3. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS (RG-INF, RL-SU, RSM-INF).
- Art. 24. Zona 4. ZONA VERDE (RL-ZU).
- Art. 25. Zona 5. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.).

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:
- Art. 27.- Determinaciones respecto a puntos de vertido
- Art. 28.- Determinaciones respecto a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias para minimizar posibles impactos

1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1. Objeto, naturaleza y características.

El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Específico APE 4.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II", ámbito de actuación delimitado como tal en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.

La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección primera del capítulo 4 del título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

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

Art. 2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Específico APE 4.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II", 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.

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. 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 concurren 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.

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.

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 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.

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

- Zona 1. Equipamiento público social (EQ-PS).
- Zona 2. Ocio Dotacional (OC-D).
- Zona 3. Red viaria (RG-INF, RL-SU, RSM-INF).
- Zona 4. Zona Verde (RL-ZU).
- 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.

Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios para el uso de la población futura del ámbito.

Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

- Zona 1. Equipamiento público social (EQ-PS).
- Zona 3. Red viaria e infraestructuras (RG-INF, RL-SU, RSM-INF).
- Zona 4. Zona Verde (RL-ZU).
- 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:

- Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión:

- Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales y generales.
- 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.

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.

El completo desarrollo del Plan corresponde al el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón conforme a lo estipulado en el Convenio suscrito en septiembre de 1998 entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Art. 14. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

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.
- 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.

La iniciativa del desarrollo del ámbito corresponde al Ayuntamiento, conforme al Convenio suscrito entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de fecha septiembre de 1998, si bien, según lo establecido en la estipulación segunda del citado convenio, el coste total de las obras de urbanización, hasta el límite de la cuantía por la que ha enajenado la parcela lucrativa existente en el ámbito (OC-D), entendiéndose tales obras como las obras de infraestructuras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad al ámbito de la Ciudad de la Imagen, deberá repercutirse a Arpegio (Hoy Obras de Madrid por absorción de Nuevo arpegio como sucesora de Arpegio) 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, tienen la consideración de costes de urbanización:

- 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 recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización que se tramite en desarrollo del presente Plan Parcial.

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. Equipamiento público social (EQ-PS).

Zona 2. Ocio Dotacional (OC-D).

Zona 3. Red viaria e infraestructuras (RG-INF, RL-SU, RSM-INF).

Zona 4. Zona Verde (RL-ZU).

Zona 5. Centro de Transformación (CT).

Art. 21. Zona 1. EQUIPAMIENTO PÚBLICO SOCIAL (EQ-PS).**1.- Ámbito de aplicación:**

Se corresponde con el suelo calificado como EQ-PS.

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 Parcial.

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

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 45º, 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

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.

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:

- Equipamiento en general, quedando excluidos sanitario, docente y cultural, debido a limitaciones acústicas.

Usos compatibles:

- 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.
- Centros de transformación que se construirán preferiblemente enterrados o semienterrados según las prescripciones técnicas de la normativa vigente, y su implantación no supondrá cómputo de edificabilidad ni ocupación.
- El uso de garaje-aparcamiento se considera compatible con cualquier tipo de aparcamiento.

Art. 22. Zona 2. OCIO DOTACIONAL (OC-D).**1.- Ámbito de aplicación:**

Se corresponde con el suelo calificado como OC-D

La tipología edificatoria será de edificación aislada o adosada.

El uso característico de la zona OC-D, es el de instalaciones dotacionales de ocio y recreativos y servicios complementarios comerciales y hosteleros ligadas al uso principal.

2.- Obras admisibles:

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las determinadas en el Art. 26 de las Normas Subsidiarias aplicables al API 4.8- "CIUDAD DE LA IMAGEN"

3.- Parcela mínima:

2.000 m²

4.- Posición de la edificación

El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación de la alineación exterior de 10 m., la separación con el resto de linderos (laterales y fondo) será igual a ¼ de su anchura, con un mínimo de 5m.

5.-Ocupación

La superficie de ocupación de la edificación en planta sobre rasante será inferior al 50% de la superficie total de la parcela, situándose en el área delimitada en el párrafo anterior. La ocupación bajo rasante podrá llegar al 75%.

6.- Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable es de 6.705,10m²/m²

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros.

Se admitirán otros usos en sótanos y semisótanos, siempre que cumplan las normas de incendios y computen a efectos de cálculo de edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferior - 4 m respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Incendios.

7.- Altura de la edificación

La Altura máxima de cornisa será de 12 metros. Por encima de esta altura y hasta 28 m se permitirán cuerpos singulares de edificación justificados técnica y compositivamente.

8.- Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

9.- Altura de los pisos

La altura mínima de pisos será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.

10.-Seguridad frente a incendios.

Se cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

11.- Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario, garantizando siempre un mínimo de 101 plazas de aparcamiento. Se recomienda su situación en sótano o semisótano. Se permitirá el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

12.-Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retranqueos.

13.-Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Servicios de Oficinas.
- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Infraestructural
- Centros de transformación que se construirán preferiblemente enterrados o semienterrados según las prescripciones técnicas de la normativa vigente, y su implantación no supondrá cómputo de edificabilidad ni ocupación.

14.-Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

15.- Condiciones de acceso

Cada parcela dispondrá de los accesos desde la vía pública que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.

16.- Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

Art. 23. Zona 3. RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS (RG-INF, RL-SU, RSM-INF).**1.- Ámbito de aplicación:**

Corresponde a las parcelas calificadas como RG-INF, RL-SU, RSM-INF.

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.

En esta zona se considera como uso compatible la infraestructura existente relativa al metro ligero (RSM-INF)

Art. 24. Zona 4. ZONA VERDE (RL-ZU).**1.- Ámbito de aplicación:**

Corresponde a las zonas destinadas a ser ajardinadas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia, calificadas como RL-ZV.

2.- 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

3.- 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. 25. Zona 5. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (C.T.).**1.- Ámbito de aplicación:**

Corresponde a parcelas o zonas indicadas en el Plano de Ordenación como reservadas para la instalación estaciones transformadoras de energía eléctrica (C.T.).

2.-Emplazamiento:

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

8. CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

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

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

Art. 27- Determinaciones respecto a puntos de vertido

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

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

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

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

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

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

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

- Materiales de construcción: a la hora de seleccionar los materiales de construcción, se dará prioridad a aquellos que provengan de fuentes cercanas, con el fin de que los recorridos sean mínimos. Además, se preferirán materiales de bajo coste energético frente a los de alto coste, añadiendo siempre que sea posible, materiales naturales duraderos.
- Sistemas de iluminación eficientes tanto en las áreas residenciales, como en las zonas de viales.
- Aislamiento térmico en todas las construcciones habitables.
- Elementos que permitan aprovechar al máximo el sol durante las épocas más frías y *protejan con sombra durante los meses más calurosos (orientación de las ventanas, aleros, persianas, arbolado y zonas verdes, pérgolas, colores que reflejan la luz, etc.)*.
- Aprovechamiento de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria, tal como indica el Código Técnico de Edificación.
- Siempre que sea posible, aprovechamiento de energía solar fotovoltaica tanto en las edificaciones como en la iluminación de viales.

- Instalación de equipos de bajo consumo de agua en cuartos de baño (grifos mono mando, sistemas de doble descarga, etc.).
- Compatibilizar el diseño de una red separativa de las aguas residuales y pluviales para su integración a la red municipal.
- Si ello es posible, en la red separativa se incorporarán depósitos o aljibes para el aprovechamiento de las aguas pluviales. Para ello se preverán sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permitan la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema a la red separativa.
- En el diseño de las zonas ajardinadas se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos, para reducir el agua empleada para el riego de las mismas. Además, se utilizarán sistemas de riego que optimicen el gasto de agua.

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

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

Durante la fase de obra, se minimizarán los trabajos de movimiento de tierra, y se planificarán las zonas de depósito de materiales de forma que se minimicen los recorridos de maquinaria.

Además, se deberá seguir un control estricto del estado de la maquinaria de obra, de forma que todos los motores funcionen de forma eficiente.

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

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

- Monitorización y seguimiento de todas las medidas de eficiencia energética incluidas en el diseño.
- Mantenimiento correcto de todas las instalaciones de aprovechamiento solar, aislamiento térmico, elementos de sombra, etc.

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.
 - Sistemas de aprovechamiento de energía solar térmica y fotovoltaica.
 - Redes separativas de recogida de aguas y aljibes.
 - Sistemas de riego.
 - Alcantarillado.
- Medidas de prevención y corrección frente a la situación acústica

Se proponen a continuación una serie de recomendaciones adicionales relacionadas tanto con las fuentes de ruido reproducidas en los mapas de ruido como para aquellas relacionadas con el ruido urbano no modelizable, todas ellas encaminadas a fomentar las mejores condiciones acústicas posibles tras el desarrollo y entrada en carga del ámbito.

Estas actuaciones habrán de tenerse en cuenta, bien en el diseño y materialización de las infraestructuras y servicios (proyectos de urbanización), bien en la gestión urbana del municipio (regulación del tráfico y del ruido ambiental), siendo conveniente su incorporación a la normativa urbanística.

➤ Viario interno y tráfico

- Templado de tráfico

Se deben recoger los límites de velocidad vigentes tras la modificación, en vigor desde el 11 de mayo de 2021, del artículo 50 del Reglamento General de Circulación, que son:

- 20 km/h en vías que dispongan de plataforma única de calzada y acera.
- 30 km/h en vías de único carril por sentido de circulación.
- 50 km/h en vías de dos o más carriles de sentido de circulación.

Para la consecución de estas velocidades se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Lomos continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50 m aproximadamente.
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.

- Materiales

Los materiales que conformen las calzadas de todo el viario interno deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados.

- Señalización

Cualquiera de las medidas anteriores se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

➤ Fomento de la electrificación del parque

En las áreas de aparcamiento privado de las parcelas terciarias tratar de incluir una proporción significativa de plazas de estacionamiento reservadas para vehículos eléctricos, mucho más silenciosos a velocidades urbanas, ubicadas en zonas preferentes, a ser posible dotadas de puntos de recarga.

A este respecto, cabe señalar que el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, establece que tanto los edificios de uso distinto al residencial privado que cuenten con una zona de uso aparcamiento como los estacionamientos existentes no adscritos a edificios que cuenten con más de 20 plazas, deberán disponer de al menos:

- Una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 1.000 plazas, y una estación adicional por cada 100 plazas adicionales o fracción.
- En los edificios públicos de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de la misma, una estación de recarga por cada 20 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 500 plazas, y una estación adicional por cada 100 plazas adicionales o fracción.

➤ Gestión Municipal

Estas medidas deberán considerarse por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón:

- Recogida de basuras y servicios de limpieza

Para las labores de recogida se recomienda la adopción de sistemas silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza de la vía pública no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

- Inspección y vigilancia de la contaminación acústica

El ayuntamiento deberá velar por el respeto a la tipología acústica de cada zona según la zonificación acústica propuesta en este estudio (o la que finalmente se decida aprobar) en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental o los niveles transmitidos sobrepasen los objetivos de calidad y valores límite fijados para cada una de las áreas acústicas de acuerdo con el RD 1367/2007. En particular, se debería prestar atención a:

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito como de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- La no superación de las velocidades máximas establecidas la vía pública.
- La regulación del ruido de ocio.

- Será preciso el mantenimiento correcto de todas las medidas de eficiencia energética y ahorro de agua, introducidas en el diseño de las edificaciones.

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.

Redactor del Plan Parcial

Fdo: Iciar Rodríguez López

Arquitecto Colegiada Nº 13.761