

**POZUELO DE ALARCÓN. Antiguo Polígono 4 (UZ 2.3-03)**

LOCALIZACIÓN	
Municipio	Pozuelo de Alarcón
Provincia	Madrid
Ámbito	Antiguo Polígono 4
Código de Ámbito	UZ 2.3-03

CARACTERÍSTICAS	
Clasificación	Suelo Urbano Consolidado
Uso Característico	Residencial Unifamiliar
Superficie total	11,89 Has.
Superficie edificable total	32.218 m <sup>2</sup>

ORDENANZAS	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Altura Máxima (m)	Parcela Mínima	Ocupación Máxima (%)	N.º Máximo Plantas	Uso Característico	Superficie (m <sup>2</sup> )		Superficie Edificable (m <sup>2</sup> )		N.º Parcelas		Suelo Libre (%) <sup>1</sup>
							Total	Libre	Total	Libre	Total	Suelo Libre Edificable	
Zona 01. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada	0,4964	7	500	35	2	Residencial en Vivienda Unifamiliar	62.982	40.487	31.264	9.977	109	62	91,00
Zona 02. Dotacional Privado	0,76999	12	300	40	3	Equipamientos	1.174	1.174	904	904	1	1	8,00
Zona 03. Deportivo Privado	0,05296	4	2000	40	1	Actividades Deportivas al aire libre	944	944	50	50	1	1	0,50
Zona 04. Espacios Libres Uso Público	-	-	-	-	-	Libre Público (Parques y Jardines)	24.298	0	0	0	3	0	
Zona 05.Red Viaria	-	-	-	-	-	Red Viaria	21.962	0	0	0	1	0	
Zona 06. Instalaciones Suministro Energía Eléctrica	-	-	-	-	-	Centros de Transformación	63	0	0	0	1	0	
Zona 07. Espacios Libres Vía Pecuaria	-	-	-	-	-	Natural (Vía Pecuaria)	3.704	0	0	0	1	0	
Zona 08. Espacio Libre Arroyo de Burlaras	-	-	-	-	-	Natural (Dominio Público Hidráulico)	2.572	0	0	0	2	0	
							11,8 Has	42605 m <sup>2</sup>	32218 m <sup>2</sup>	10931 m <sup>2</sup>	119	64	

<sup>1</sup>Porcentaje de suelo libre respecto al total de suelo edificable libre



- Tipo de licitación: 18.000 euros mensuales, más el IVA correspondiente, en concepto de renta.
  - Duración: dos años.
  - Garantías: no se requieren.
  - Lugar y plazo de presentación de plicas: Registro General del Ayuntamiento (Secretaría General), de nueve a catorce horas, en el plazo de quince días naturales, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Si el último día del plazo de presentación de las ofertas fuese sábado o festivo, éste se trasladará al primer día hábil siguiente.
  - Apertura de plicas: el segundo día natural siguiente a aquel en que finalice el de presentación de proposiciones, salvo que fuese sábado o festivo, que se trasladará al primer día hábil siguiente.
  - Los pliegos, memoria, documentación administrativa prevista en el pliego de condiciones, se hallan en la Secretaría Municipal a disposición de los licitadores, en los días y horas previstas para la presentación de plicas.
  - Las proposiciones se deberán presentar de conformidad con el modelo oficial que figura en los pliegos de condiciones.
- Navalcarnero, a 6 de mayo de 2005.—El alcalde-presidente, Baltasar Santos González.

(02/6.309/05)

**POZUELO DE ALARCÓN****URBANISMO**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se pone en general conocimiento que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2005, en votación ordinaria y por mayoría obtenida por 13 votos a favor de los miembros presentes del Grupo Municipal Popular y 9 votos en contra de los miembros presentes del Grupo Municipal Socialista, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del UZ 2.3-03, “Antiguo Polígono 4” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por “Comunidad de Bienes La Pinada I”. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

1.º Tener por cumplida la condición sexta del apartado primero de la parte dispositiva del acuerdo de aprobación inicial.

2.º Estimar parcialmente las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, en el sentido señalado en la parte expositiva del presente acuerdo y por los motivos expuestos en la misma.

3.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del UZ 2.3-03 “Antiguo Polígono 4” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por “Comunidad de Bienes La Pinada I”, con las siguientes condiciones:

- a) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.
- b) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.
- c) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de

- obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas.
- d) Para la compensación del arbolado afectado por el desarrollo del Plan Parcial, estimada en un importe total, según Norma Granada de Valoración, de 533.029,78 euros, y de cara al mantenimiento y mejora del patrimonio arbóreo del municipio, los promotores deberán proceder al suministro, plantación y conservación durante el período de arraigue (dos años) de los siguientes ejemplares:

- 86 unidades de *Cupresus Sempervirens*.
- 45 unidades de *Cedrus Deodara*.
- 4 unidades de *Abies Alba*.
- 285 unidades de *Juniperus Oxycedrus*.
- 3 unidades de *Picea Abies*.
- 1.632 unidades de *Pinus Pinea*.
- 258 unidades de *Populus*.
- 243 unidades de *Gleditsia*.
- 414 unidades de *Robinia*.
- 13 unidades de *Prunas Cerassifera Nigra*.
- 84 unidades de *Junglans Regia*.
- 5 unidades de *Phoenix Canariensis*.

Estos ejemplares serán plantados, antes de talar los ejemplares afectados por el desarrollo del Plan Parcial, en los espacios públicos del sector para mantener una correcta densidad de arbolado. El arbolado sobrante, en su caso, una vez cubierta la espesura del sector, se plantará en aquellos otros espacios públicos que determine la Concejalía de Medio Ambiente. Si por cualquier razón, las compensaciones descritas no se pudieran llevar a cabo en los términos citados, total o parcialmente, los promotores aportarán garantías suficientes que garanticen las mismas según las valoraciones incluidas en el informe del Área de Medio Ambiente que obra en el expediente.

- e) Cualquier actuación sobre el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y Policía del arroyo de Bularas, se ajustará a la legislación sectorial vigente en materia de aguas y requerirá la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a quien se someterá durante su tramitación el correspondiente Proyecto de Urbanización.
  - f) El Proyecto de Urbanización deberá analizar suficientemente el efecto provocado por el incremento de caudales desde la red pluviales, y en concreto en el arroyo de Bularas con la situación actual del mismo aguas abajo de la zona de actuación, cuando el cauce se introduce en la red existente en el núcleo de población, especificando claramente las obras de adaptación necesarias en su caso.
  - g) El Proyecto de Urbanización, que deberá ser informado favorablemente durante su tramitación por la Confederación Hidrográfica del Tajo, habrá de justificar la viabilidad de la ejecución de las obras de urbanización con independencia de la construcción del colector-interceptor previsto en el Plan General, en cuya financiación deberán, en cualquier caso, participar los promotores en los términos que resulten del convenio a suscribir a tales efectos entre el Ayuntamiento y los ámbitos afectados por aquél (actualmente en negociación).
- En el caso de que la actuación resulte viable con anterioridad a la ejecución del colector-interceptor, una vez que éste entre en servicio, los promotores deberán realizar, a su costa, y en el plazo más breve posible, todas aquellas obras que resulten necesarias para derivar al mismo las aguas pluviales del sector.
- En el caso de que dicha viabilidad no resulte aceptada, las obras de urbanización del sector no se podrán acometer hasta la ejecución y puesta en servicio del colector-interceptor.
- h) En el Proyecto de Reparcelación deberá indicarse que la superficie de la Colada de San Antón constituye dominio público pecuario de la Comunidad de Madrid.
  - i) Cualquier infraestructura que afecte al dominio público pecuario deberá solicitar la ocupación temporal del mismo a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural

de la Comunidad de Madrid, que como órgano gestor de las vías pecuarias resolverá la petición.

- j) Previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que desarrolle el Plan Parcial se deberá acreditar de manera fehaciente la forma en que se van a cumplir las obligaciones de cesión relativas a las redes supramunicipales.
- k) En el caso de que durante el desarrollo de la actuación apareciera cualquier resto arqueológico, los promotores deberán comunicarlo a la Dirección General del Patrimonio Histórico, que determinará las labores a realizar.

Asimismo, se pone en general conocimiento que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 65 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el día 28 de marzo de 2005 se ha depositado un ejemplar del Plan Parcial en el Registro correspondiente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto íntegro es el siguiente:

### **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN UZ 2.3-03 "ANTIGUO POLÍGONO 4"**

#### **Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial**

##### Capítulo 1

###### *Disposiciones de carácter general*

Artículo 1. *Objeto, función y contenido sustantivo.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el ámbito UZ 2.3-03 denominado "Antiguo Polígono 4" del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado el 14 de marzo de 2002. El Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.
- b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el capítulo IV, sección primera (artículos 47 al 49), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente 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 sector de suelo urbanizable delimitado como una Unidad de Ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este Plan.

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, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Parcial, así como los Proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

- a) Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información 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 y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

- c) Ejecutividad: la ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos 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 determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- b) Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento. (En documento anexo.)
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas y ordenanzas urbanísticas.
- f) Anexos complementarios.

Art. 7. *Normas de interpretación.*— 1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán éstas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquéllas sobre éstas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social colectivo.

Art. 8. *Afecciones y normativa complementaria.*—Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

##### Capítulo 2

###### *Terminología y conceptos*

Art. 9. *Terminología empleada en el Plan Parcial.*—1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el pre-

sente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

### Capítulo 3

#### Régimen urbanístico del suelo

Art. 10. *Calificación del suelo.*—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

01. Residencial unifamiliar aislada y pareada.
02. Dotacional privado.
03. Deportivo privado.
04. Espacios libres de uso público.
05. Red viaria.
06. Instalaciones para suministro de energía eléctrica.
07. Espacios libres vía pecuaria.
08. Espacio libre arroyo de Bularas.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el capítulo 7. Ordenanzas particulares de cada zona.

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a las distintas redes públicas.

Art. 11. *Redes públicas.*—1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas redes se regulan mediante las ordenanzas específicas de las zonas citadas anteriormente.

Art. 12. *Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.*—1. Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

- Zona 04. Espacios libres de uso público.
- Zona 05. Red viaria.
- Zona 06. Instalaciones para suministro de energía eléctrica.
- Zona 07. Espacios libres vía pecuaria.
- Zona 08. Espacio libre arroyo de Bularas.

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetarización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto única el ámbito formado por el propio sector.

### Capítulo 4

#### Desarrollo del Plan Parcial

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*—1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente normativa urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

Art. 14. *Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.*—1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán, pues, proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- a) Proyectos de Equidistribución.
- b) Proyectos de Urbanización.
- c) Proyectos de Parcelación (en su caso).
- d) Proyectos de Edificación.

Art. 15. *Proyecto de Equidistribución.*—Contenido: contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 138 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1:2.000

Formulación: será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 16. *Proyecto de Urbanización.*—Contenido: el Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etcétera), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

Formulación: será formulado por los adjudicatarios de la concesión, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 17. *Proyectos de Parcelación.*—La parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la previa licencia de parcelación, con redacción de un Proyecto de Parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Art. 18. *Proyectos de Edificación.*—Los Proyectos de Edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

Art. 19. *Condiciones de actuación y ejecución.*—1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. *Ámbito de actuación:* la ejecución del Plan Parcial se realizará en una única etapa.

3. *Determinación del sistema de actuación:* la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de compensación.

Art. 20. *Conservación de la urbanización.*—La conservación de los sistemas locales corresponderá a los propietarios del sector, a través de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación hasta que estén concedidas al menos el 75 por 100 de las licencias de primera ocupación. Después de este momento y a petición de dicha entidad, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo del mantenimiento. La constitución de la Entidad Urbanística de Conservación estará sujeta al régimen y condiciones determinadas en la legislación vigente (artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Art. 21. *Derecho a edificar.*—1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

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

## Capítulo 5

### Normas de urbanización

Art. 22. *Normativa de aplicación.*—De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Art. 23. *Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) 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 éste.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

- h) 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.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

Art. 24. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.*—Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

## Capítulo 6

### Normas generales de la edificación y de los usos

Art. 25. De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las Normas Generales de Diseño, Calidad y Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón (Normas Urbanísticas capítulos sexto y séptimo), salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

## Capítulo 7

### Ordenanzas particulares de cada zona

Art. 26. *Generalidades.*—1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

2. El presente Plan Parcial define ocho zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

- Zona 01. Residencial unifamiliar aislada y pareada.
- Zona 02. Dotacional privado.
- Zona 03. Deportivo privado.
- Zona 04. Espacios libres de uso público.
- Zona 05. Red viaria.
- Zona 06. Instalaciones para suministro de energía eléctrica.
- Zona 07. Espacios libres vía pecuaria.
- Zona 08. Espacio libre arroyo de Bularas.

Art. 27. *Zona 01. Residencial unifamiliar AS y AP.*—1. Definición: es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda unifamiliar aislada o pareada, dando lugar a parcelas independientes con jardín privado.

2. *Ámbito de aplicación:* es el delimitado en el plano de zonificación del Plan Parcial. Corresponde a las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J1, J2 y J3.

3. *Tipologías edificatorias:* vivienda unifamiliar aislada (AS) y pareada (AP).

4. *Separación a linderos:*

- Retranqueo a vías públicas = 5 metros.
- Retranqueo a laterales y fondo = 3 metros.

Dada la gran cantidad de zonas verdes públicas previstas en el ámbito y para un mejor aprovechamiento de las parcelas, el retranqueo de las edificaciones a estas zonas verdes será, como mínimo, de 3 metros.

Los retranqueos mínimos señalados respecto a la vía pública y respecto al lindero de fondo podrán intercambiarse, es decir, disponer en la alineación de calle el correspondiente al fondo, y en el fondo, el correspondiente a las calles.

Las edificaciones podrán adosarse a uno o más linderos interiores de la parcela, constituyendo ordenaciones de viviendas pareadas, siempre que se solicite la autorización de construcción para todas ellas en un mismo proyecto y se construyan simultáneamente.

Se permite el uso de tendadero descubierto en la zona de retranqueo siempre que no se supere la altura máxima permitida para los cerramientos.

5. Condiciones de parcelación: a efectos de reparcelación, parcelación y agregación, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela será igual o superior a 500 metros cuadrados.
- Su frente mínimo será de 12 metros.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de 12 metros.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35 por 100 de la parcela mínima.

En ordenaciones de conjunto de vivienda unifamiliar, el frente mínimo de parcela a vía pública tendrá, como mínimo, una longitud igual a "n" veces el frente exigido para una vivienda, siendo "n" el número de viviendas que se construya.

Para el caso particular de la manzana J2, donde se desarrollará un proyecto de conjunto, computará como frente a vía pública el espacio libre verde de la Colada de San Antón, dado que se dispone como una franja verde lineal y paralela a la avenida de Majadahonda. Sin embargo, se prohíbe expresamente el acceso peatonal y rodado a las parcelas desde esta vía pecuaria.

La parcelación de esta manzana J2 grafiada en planos tiene carácter indicativo, de modo que el futuro proyecto de conjunto planteará las parcelas alineadas a la calle C y a la avenida de Majadahonda.

6. Aparcamientos: se dotará de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

7. Condiciones de ocupación: para dar mayor flexibilidad al juego de volúmenes de las edificaciones, la ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35 por 100. (Este porcentaje es superior al especificado en ordenanzas municipales, pero se compensa, como veremos más adelante, con una inclinación de cubiertas no superior a 35 grados, en lugar de los 45 grados permitidos por dichas órdenes ministeriales.)

8. Condiciones complementarias de conservación del arbolado y reforestación: dado que uno de los objetivos del Plan Parcial para este ámbito es conservar y potenciar el carácter de pinar de la zona, se plantea una reforestación, incluyendo, además de pinos, encinas y enebros, así como especies de matorral que acompañen a éstos árboles, para dar más sentido ecológico a la zona.

Esta reforestación se refiere a todo el ámbito, es decir, tanto a las zonas verdes como a los jardines de las parcelas privadas.

En general, todas las parcelas tendrán o plantarán, como mínimo, tres árboles de las especies predominantes en el ámbito; es decir, *Pinus Pinea* (pino piñonero), *Pinus Halepensis* (pino carrasco) o bien *Quercus Ilex Ballota* (encina) o *Juniperus Oxycedrus* (enebro). Además, se recomiendan las siguientes especies arbustivas como acompañamiento: *Retama Sphaerocarpa* (retama), *Cistus Ladanifer* (jara pringosa) y *Crataegus Monogyna* (espino blanco).

En cuanto a la densidad del arbolado, se tendrá en cuenta que los pies no quedarán separados menos de 4 metros.

Para garantizar el éxito de las plantaciones en el interior de las parcelas privadas, el Ayuntamiento podrá hacer revisiones durante los tres primeros años desde la concesión de la licencia de primera ocupación.

Los proyectos de edificación incorporarán un estudio de la jardinería que contendrá planos y memoria descriptiva del estado actual, indicando: situación de cada ejemplar, nombre de la especie, altura, fotografías en color, etcétera. Así como planos y memoria de la jardinería propuesta.

Recomendaciones acerca de las características que deberán tener las nuevas plantaciones: toda planta utilizada será planta en envase, aunque, con distintos tipos de envase y niveles de desarrollo. En la siguiente tabla se resumen las presentaciones de envase y altura para cada especie a utilizar en la repoblación.

	ENVASE		DESARROLLO
<b>Especies arbóreas</b>			
<i>Pinus pinea</i>	Contenedor superior	C-20	o 1,25 a 1,5 m
	Contenedor superior	C-16	o 60-80 cm
<i>Quercus ilex ballota</i>	Contenedor superior	C-20	o 1,25 a 1,5 m
	Contenedor superior	C-16	o 60-80 cm
<i>Juniperus oxycedrus</i>	Contenedor superior	C-16	o 60-80 cm
<b>Especies arbustivas</b>			
<i>Retama sphaerocarpa</i>	Contenedor superior	C-12	o 40-60 cm
<i>Cistus ladanifer</i>	Contenedor superior	C-12	o 40-60 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Contenedor superior	C-12	o 40-60 cm

Las especies arbóreas según su desarrollo vendrán en contenedor de 16-14 centímetros o bien en contenedor de 20 centímetros las más altas. Los arbustos deberán tener un contenedor de al menos 12 centímetros de diámetro. Todas deberán presentar un cepellón bien formado y compacto, que no se deshaga al sacarlo del contenedor.

La parte aérea, como mínimo, será de la altura señalada y no presentará daños ni crecimientos irregulares: desvíos de tallo, ahilamiento, etcétera.

La planta procederá de viveros debidamente registrados y autorizados como productores de planta forestal, acompañada del correspondiente pasaporte fitosanitario y certificado de procedencia.

En la fase de cultivo en vivero habrá sido objeto de los cuidados necesarios para su buen desarrollo en cuanto a sustrato, tratamientos fitosanitarios, etc. Asimismo habrá sido objeto de un período de endurecimiento para su mejor aclimatación en el momento de la plantación.

La planta a utilizar deberá cumplir con los requisitos de la legislación vigente, las órdenes 3070 y 3080 del Ministerio de Agricultura de 21 de enero de 1989 y el Real Decreto 1356/1998, de 26 de junio, por la que se regula la comercialización de materiales forestales de reproducción y las normas de calidad exterior.

La preparación y el transporte de la planta desde el vivero hasta las parcelas de repoblación se efectuarán de acuerdo con las exigencias de cada especie y método de transporte elegido. Hasta el traslado de la planta a las parcelas de repoblación para su plantación, ésta deberá quedar almacenada en lugares cubiertos de fuertes vientos, insolaciones o heladas y con agua disponible para regarlas, hasta su traslado diario a las parcelas de repoblación en la cantidad necesaria para efectuar la plantación.

Durante la fase de traslado de la planta a las parcelas de repoblación y su posterior distribución en ellos se cuidará que la planta no sufra ningún daño, especialmente se evitará la desecación, rotura, insolación, exposición a bajas temperaturas o viento del cepellón, así como su amontonamiento o almacenamiento que impida una correcta aireación de la misma.

Antes de proceder a su reparto en las parcelas, se realizará una última selección de la planta, rechazándose aquella que presente alguna anomalía.

Se combinarán especies, portes y tamaños, repartiendo la planta no uniformemente, sino heterogéneamente.

9. Edificabilidad y número máximo de viviendas: la edificabilidad y número máximo de viviendas de cada manzana y cada parcela residencial son las siguientes:

ZONA 01 MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA M <sup>2</sup>	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS M2	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS MÁXIMOS	INDICE EDIFICABILIDAD S/ PARCELA NETA
A	4735,90	1	520,52	1	262,727	0,504739
		2	506,77	1	262,727	0,518434
		3	504,75	1	262,727	0,520509
		4	503,38	1	262,727	0,521926
		5	502,02	1	262,727	0,523340
		6	500,04	1	262,727	0,525412
		7	512,85	1	262,727	0,512288
		8	566,54	1	262,727	0,463740
		9	619,03	1	262,727	0,424417
		<b>4735,9</b>		<b>9</b>	<b>2.364,543</b>	

ZONA 01 MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA M²	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS M2	Nº MAXIMO VIVIENDAS	M² CONSTRUIDOS MÁXIMOS	ÍNDICE EDIFICABILIDAD S/ PARCELA NETA
B	8041,62	1	557,11	1	229,585	0,412100
		2	505,84	1	229,576	0,453851
		3	510,01	1	229,576	0,450140
		4	583,19	1	262,727	0,450500
		5	589,41	1	262,727	0,445746
		6	589,53	1	262,727	0,445655
		7	589,64	1	262,727	0,445572
		8	1179,63	2	525,449	0,445435
		9	589,98	1	262,727	0,445315
		10	589,72	1	262,727	0,445511
		11	589,83	1	262,727	0,445428
		12	583,94	1	262,727	0,449921
		13	583,79	1	262,727	0,450037
	<b>8041,62</b>			<b>14</b>	<b>3.578,729</b>	
C	11382,60	1	522,05	1	277,890	0,532286
		2	510,07	1	229,576	0,450087
		3	537,06	1	302,260	0,562805
		4	513,31	1	302,260	0,588845
		5	513,31	1	302,260	0,588845
		6	513,31	1	229,576	0,447246
		7	513,31	1	302,160	0,588650
		8	513,31	1	277,890	0,541349
		9	513,31	1	302,160	0,588650
		10	513,31	1	229,576	0,447246
		11	513,31	1	302,160	0,588650
		12	513,31	1	229,576	0,447246
		13	513,31	1	302,260	0,588845
		14	513,31	1	302,160	0,588650
		15	513,31	1	277,510	0,540628
		16	513,31	1	302,160	0,588650
		17	513,31	1	302,160	0,588650
		18	513,31	1	302,260	0,588845
		19	513,31	1	228,390	0,444936
		20	549,11	1	228,390	0,415928
		21	509,34	1	302,160	0,593238
		22	542,1	1	302,260	0,557572
	<b>11382,60</b>			<b>22</b>	<b>6.137,034</b>	
D	5704,91	1	529,99	1	302,260	0,570313
		2	500,05	1	229,576	0,459106
		3	600,05	1	229,576	0,459106
		4	530,77	1	277,890	0,523541
		5	530,77	1	302,160	0,569286
		6	530,77	1	302,160	0,569286
		7	500,05	1	229,576	0,459106
		8	510,1	1	262,727	0,515050
		9	510,1	1	262,727	0,515050
		10	510,1	1	262,727	0,516050
		11	552,16	1	262,727	0,475917
	<b>5704,91</b>			<b>11</b>	<b>2.924,096</b>	
E	2659,21	1	589,62	1	262,727	0,445587
		2	501,7	1	262,727	0,523674
		3	501,66	1	262,727	0,523715
		4	501,85	1	262,727	0,523517
		5	564,38	1	262,727	0,465514
	<b>2659,21</b>			<b>5</b>	<b>1.313,636</b>	
F	2518,24	1	509,63	1	262,727	0,515525
		2	500,52	1	262,727	0,524908
		3	500,43	1	262,727	0,525002
		4	501,97	1	262,727	0,523392
		5	506,69	1	262,727	0,518516
	<b>2518,24</b>			<b>5</b>	<b>1.313,635</b>	
G	6931,97	1	559,07	1	262,727	0,469936
		2	523,52	1	262,727	0,501847
		3	506,15	1	262,727	0,519059
		4	501,64	1	262,727	0,523736
		5	505,04	1	262,727	0,526210
		6	532,29	1	262,727	0,493579
		7	512,91	1	262,727	0,512228
		8	507,67	1	262,727	0,517515
		9	552,3	1	262,727	0,475696
		10	640,8	1	262,727	0,409998
		11	531,53	1	262,727	0,494284
		12	533,02	1	262,727	0,482903
		13	526,03	1	262,727	0,499453
	<b>6931,97</b>			<b>13</b>	<b>3.415,461</b>	
H	6678,10	1	500,5	1	229,576	0,458693
		2	500,5	1	229,576	0,458693
		3	500,03	1	229,576	0,459124
		4	500,3	1	229,576	0,458877
		5	500,3	1	229,576	0,458877
		6	500,3	1	262,727	0,525139
		7	500,3	1	262,727	0,525139
		8	500,3	1	262,727	0,525139
		9	531,26	1	262,727	0,494536
		10	531,26	1	262,727	0,484536
		11	543,56	1	262,727	0,483245
		12	529,11	1	262,727	0,486545
		13	540,38	1	262,727	0,496199
	<b>6.678,10</b>			<b>13</b>	<b>3.249,696</b>	
I	5419,23	1	596,82	1	262,727	0,471835
		2	550	1	262,727	0,477695
		3	568,49	1	262,727	0,462149
		4	526,5	1	262,727	0,459007
		5	530,16	1	262,727	0,495562
		6	541,5	1	262,727	0,485184
		7	547,74	1	262,727	0,479556
		8	547,77	1	302,260	0,551801
		9	516,72	1	229,576	0,444295
		10	533,53	1	229,576	0,430296
	<b>5419,23</b>			<b>10</b>	<b>2.800,501</b>	
J.1	2091,04	1	575,27	1	262,727	0,456702
		2	504,81	1	262,727	0,520447
		3	500,46	1	262,727	0,524871
		4	510,5	1	262,727	0,514646
	<b>2091,04</b>			<b>4</b>	<b>1.050,908</b>	
J.2	5218,36	A DEFINIR EN PROYECTO DE ARQUITECTURA		10	2.627,268	0,503486
				<b>10</b>	<b>2.627,268</b>	

ZONA 01 MANZANAS	SUPERFICIE MANZANA M²	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELAS M2	Nº MAXIMO VIVIENDAS	M² CONSTRUIDOS MÁXIMOS	ÍNDICE EDIFICABILIDAD S/ PARCELA NETA
J.3	1600,03	1	546,69	1	229,576	0,419938
		2	515,73	1	229,576	0,445148
		3	537,61	1	229,576	0,427031
			<b>1600,03</b>	<b>3</b>	<b>688,728</b>	
TOTAL	<b>62882,30</b>		<b>62.882,30</b>	<b>119</b>	<b>31.264,224</b>	

En estas edificabilidades y número máximo de viviendas se incluyen los metros cuadrados construidos y el número de viviendas existentes en la actualidad.

10. Altura de la edificación: la altura a cornisa máxima será de 7 metros y dos plantas sobre rasante.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 por 100, será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios como máximo cada 20 metros de distancia.

La altura de la edificación se medirá a partir de la rasante de la vía pública. No obstante, si la cota del terreno natural fuese superior a la de la rasante oficial, podrá tomarse aquella como referencia de la altura de edificación: en este caso, de existir sótano en la edificación, podrá sobreelevarse de la rasante oficial de calle un máximo de 1,20 metros, medidos a la cara inferior del forjado suelo de planta baja.

Si la cota del terreno natural fuese superior a 1,20 metros respecto a la rasante oficial de calle, la cota de planta baja del edificio será, como máximo, la de la rasante del terreno natural, no pudiendo, en ese caso, sobreelevarse el sótano del edificio.

En el caso de parcelas cuya rasante natural quedase por debajo de la rasante oficial de calle, podrán realizarse rellenos hasta de 1 metro de altura, de acuerdo con el artículo 6.2.14 de las Normas Urbanísticas de Pozuelo de Alarcón, pudiéndose medir la altura de la edificación a partir de dichos rellenos, sin superarse, en ningún caso, como cota de referencia la rasante oficial de calle.

Asimismo, por encima de la altura máxima permitida y bajo la cubierta de la edificación cuando su pendiente no sea superior a 35 grados, 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 y no quede totalmente garantizada la imposibilidad de su uso por el sistema constructivo empleado, aunque no se incluyan los acabados o se dispongan cerramientos verticales que limiten dicho espacio.

Quedan prohibidos los áticos por encima de la altura máxima fijada en las Normas particulares de zona.

Se permitirán terrazas de cubierta y buhardillas vinculadas al área habitable, cuando la suma de sus frentes no supere un tercio del frente de fachada.

Por encima del plano de cubierta elegido no podrá sobresalir construcción o elemento alguno, salvo chimeneas y troneras (buhardillas) de ventilación e iluminación, con una anchura no superior a un tercio del ancho del frente de fachada sobre el que se desarrolla el faldón de cubierta, y en cualquier caso, quedando dentro de un plano de 45 grados. En la dimensión máxima de un tercio de la fachada se incluirán tanto estos elementos como las posibles terrazas definidas en el párrafo anterior, no pudiéndose acumular ambas.

En el caso de existir alero y éste no superar 1 metro desde la fachada del edificio, el plano de la cubierta podrá iniciarse en su extremo.

La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros medidos sobre la última planta permitida.

11. Condiciones estéticas: se pretende una ordenación final que funcione como un conjunto homogéneo integrado en un paisaje con gran cantidad de árboles (fundamentalmente pinos) que se entremezclen con las edificaciones, manteniendo y potenciando el carácter de pinar de este ámbito.

Fachadas: los materiales a emplear en los paramentos de fachadas serán ladrillo de tejar o similar, morteros monocapa, revocos, enfoscados para pintar o madera, con texturas libres. Estos darán como resultado un conjunto en colores cálidos. En zócalos de hasta una planta se permiten aplacados o mamposterías de piedra

natural. No se aceptan materiales con brillo metálico, como el aluminio anodizado y el acero inoxidable.

Todos los paramentos que sean visibles desde el exterior deberán tratarse de igual manera que la fachada, empleando colores y materiales y texturas similares.

Carpinterías exteriores: dada la importancia que tienen éstas y sobre todo el sistema de oscurecimiento y de seguridad exterior (contraventanas, persianas, rejas...) en la composición volumétrica y cromática del conjunto, las carpinterías y contraventanas serán preferiblemente de madera. En cualquier caso, si se emplean materiales como aluminio o acero, se lacarán en colores de tonos mate, preferiblemente oscuros o medios, nunca en colores brillantes.

En el caso de colocar rejas de seguridad en plantas altas, no sobresaldrán del plano de la fachada y su diseño quedará integrado en el conjunto cálido y armónico de la fachada.

Cubiertas: serán inclinadas, con pendientes entre el 20 por 100 y el 70 por 100, con material de cubrición cerámico en colores cálidos.

Los faldones de cubierta arrancarán desde el borde de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura máxima a cornisa, no dando lugar la solución constructiva de los aleros ni a petos ni a cantos vistos de grosor superior a 25 centímetros.

Los frentes de los petos de las terrazas de planta alta y bajo cubierta quedarán ocultos por faldones de cubierta inclinados, pudiendo sobresalir el plano vertical del peto un máximo de 30 centímetros sobre el faldón inclinado.

Los materiales que se utilicen para resolver la impermeabilización de los encuentros de los faldones de cubierta con otros paramentos se cuidarán para no alterar la composición cromática del conjunto de la cubierta.

Se permite la colocación de ventanas de cubierta, con una anchura (junto con las buhardillas y las terrazas) no superior a un tercio del ancho del frente de la fachada en la que estén situadas.

No serán visibles desde la vía pública los aparatos de climatización, evacuación de humos o extractores, paneles solares, antenas de televisión o radio, las redes eléctricas, telefónicas u otras instalaciones, salvo que lo disponga obligatoriamente la normativa sectorial, en cuyo caso será obligatoria su integración en la fachada y la cubierta.

Cerramientos de parcela: para dar uniformidad al tratamiento de la calle y unificar la relación que mantienen las viviendas con el espacio público, se marcan los criterios siguientes:

- Se emplearán los mismos materiales que en fachadas y carpinterías exteriores.
- Se compondrá de un peto opaco hasta una altura no mayor de 70 centímetros de fábrica de ladrillo de tejar o similar, o con revestimiento de mortero monocapa, revocado o enfoscado, en colores cálidos y una parte permeable de hasta 220 centímetros (altura total del cerramiento) de rejería metálica diáfana lacada en colores de tonos mate oscuros o medios, nunca blancos ni de otro claro y/o brillante. También se permite el cerramiento de esta parte permeable con alisotonado o celosía de madera, en su color natural.
- Con el fin de no obstaculizar las aceras y no ver desde la calle los contenedores de basura, se construirá, junto al cerramiento y al interior de cada parcela, un espacio cubierto destinado a alojar dichos contenedores. Éste se ubicará en un lugar de fácil y rápido acceso para los servicios municipales de recogida de basuras. Se emplearán los mismos materiales que los de fachadas y se diseñarán para no ser vistos los cubos desde la vía pública.

El mantenimiento y la limpieza de estos espacios será deber de cada propietario de las parcelas.

- Se admite una altura mayor del peto del cerramiento para la colocación de armarios homologados de compañías suministradoras y armarios para contenedores de basuras, y sólo en la longitud suficiente para ello.

Se prohíben los accesos tanto rodados como peatonales a las parcelas privadas desde la Colada de San Antón.

Los cerramientos de parcela que lindan con las zonas verdes públicas se diseñarán y compondrán con los mismos materiales y calidades que los delanteros.

Queda prohibido, con carácter general, el cerramiento y cubierta de balcones, terrazas, etcétera, así como cualquier

cuerpo volado que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado, salvo que se estudie de nuevo la composición global de las fachadas, empleando materiales, colores y texturas similares a las originales.

## 12. Condiciones de uso:

Uso principal: Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos compatibles (Terciario en clase C): oficinas en categoría 3 vinculados a la Vivienda.

Art. 28. *Zona 02. Dotacional privado.*—1. Definición: es la parcela situada al Sureste del ámbito y lindando con el centro dotacional de rehabilitación Fundación Vallejo, con frente a la calle Felipe Olvera y cuyo destino es la provisión de usos dotacionales.

2. Ambito de aplicación: parcela de superficie 1.174,18 metros cuadrados definida con esta norma zonal en el correspondiente plano de zonificación.

3. Tipología de edificación: en general, se tenderá a la utilización de tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por el Plan Especial para Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las Parcelas de Equipamientos, aprobado por acuerdo de Pleno de 20 de noviembre de 2002.

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.

En cuanto a la conservación del arbolado, se aplicará lo indicado en el artículo 27.

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

5. 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 porche 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.

6. Edificabilidad máxima: la superficie máxima edificable será de 904,11 metros cuadrados, es decir, un coeficiente de edificabilidad de 0,76999 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

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.

7. 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.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 35 grados, 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.

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

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

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

La separación entre bloques será igual a la altura.

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

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

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

9. 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.

10. Condiciones de aparcamiento: se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela.

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

En 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.

11. Condiciones de uso:

Uso principal: equipamientos en general.

Usos compatibles:

- Clase A) Hospedaje.
- Clase B) Comercio en categorías 1, 2 y 3, con un máximo del 35 por 100 del total edificado.
- Clase C) Oficinas en categorías 1, 2 y 3.
- Clase D) Salas de reunión.
- Clase E) Restauración.

Art. 29. *Zona 03. Deportivo privado.*—1. Definición: zona situada al Oeste del ámbito, junto a la zona verde pública de protección del arroyo destinada al uso de actividades deportivas al aire libre.

2. Ámbito de aplicación: manzana definida por esta norma zonal en el correspondiente plano de zonificación.

3. Tipologías edificatorias: pequeñas edificaciones exentas, al servicio de las instalaciones que se prevean, de una sola planta, sin bajo cubierta y de diseño singular.

4. Alineaciones y rasantes: quedan señaladas en el plano de zonificación. Las rasantes se referirán a la calle C y a la rasante natural del terreno colindante.

El retranqueo de las instalaciones o las edificaciones con respecto a los linderos de las parcelas con norma zonal 01 Residencial Unifamiliar serán, como mínimo, de 5 metros.

5. Parcela mínima: parcela mínima, 2.000 metros cuadrados. Frente mínimo a alineación oficial, 7 metros. A estos efectos, se considerará alineación oficial el lindero con la zona verde pública de protección del arroyo. Así, se permitirán los accesos peatonales desde ésta.

Su forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 30 metros.

6. Ocupación máxima. Conservación del arbolado: la ocupación máxima para todas las instalaciones, incluso las descubiertas, será del 40 por 100.

En cuanto a la conservación del arbolado, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de estas ordenanzas.

7. Edificabilidad: total = 50 m<sup>2</sup>c sobre rasante.

Índice de edificabilidad = 0,05296.

8. Altura de la edificación: una planta y altura máxima a cornisa de 4 metros.

Altura libre mínima de planta de 2,50 metros para vestuarios y servicios complementarios.

9. Condiciones de uso:

Uso principal: actividades deportivas al aire libre (tenis, baloncesto, fútbol y similares, piscinas descubiertas, prácticas de golf, pádel, etcétera).

Usos compatibles: los derivados de la práctica deportiva (vestuarios, oficinas propias de la administración de las instalaciones, salas de musculación, almacenes de material deportivo y similares). Se consideran asimismo usos compatibles los derivados de implantaciones de centros de transformación necesarios para el conjunto del ámbito y que en todo caso serán subterráneos.

Otras condiciones para el establecimiento de los usos: quedan expresamente prohibidos los usos bajo cubierta.

Los cerramientos de las instalaciones serán transparentes en toda su altura, efectuándose, en su caso, con telas metálicas acompañadas por elementos vegetales, quedando expresamente prohibidos los zócalos opacos de fábrica con altura mayor de 50 centímetros.

Asimismo, dado el carácter ambiental de la zona, quedan limitadas las alturas de coronación, vistas desde el exterior, de frontones, pádel y similares a 2,20 metros desde la rasante natural del terreno, debiendo diseñarse este tipo de instalaciones con banquetes apropiados para quedar integradas en su entorno arbolado.

Art. 30. *Zona 04. Espacios libres de uso público.*—1. Definición: zonas destinadas a parques y jardines al servicio de los habitantes del polígono y del municipio, en que predomina de forma total el espacio libre sobre el construido.

2. Ámbito: los señalados en el plano de zonificación del Plan Parcial.

3. Alineaciones y rasantes: en cuanto a las primeras, quedan definidas en los planos de ordenación, delimitadas por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos privados con distinta norma zonal.

Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

4. Condiciones de uso.

Uso característico: libre público (parques y jardines).

Usos compatibles: según los regulados en el artículo 8.3.41 de las ordenanzas municipales de Pozuelo, quedan restringidos a parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos, etcétera, supeditados a autorización previa de la Corporación Municipal, previa justificación de la necesidad de su establecimiento, con las siguientes condiciones:

- Ocupación: -1 por 100.
- Altura: -4 metros.
- Volumen: -0,01 metros cuadrados por metro cuadrado.

Se admiten, asimismo, los usos deportivos al aire libre sin espectadores.

En el ajardinamiento se emplearán fundamentalmente las especies indicadas en el artículo 27.

5. Prevención de incendios: las zonas edificadas o edificables limítrofes a áreas forestales o a áreas extensas deberán cumplir las condiciones señaladas en el vigente Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Art. 31. *Zona 05. Red viaria.*—1. Definición: Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con su entorno exterior, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. Condiciones específicas: únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 metros cuadrados y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto.

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

3. Cruces de vía pecuaria: los cruces de la vía pecuaria con las calles A, B y D garantizarán el tránsito ganadero y los demás usos propios de la vía en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. Con objeto de garantizar las condiciones de seguridad, es necesario tratar de un modo especial las intersecciones de la vía pecuaria y las calles mediante sistemas que alerten a los usuarios de la vía pecuaria y moderen la velocidad de los vehículos motorizados.

Las dimensiones del paso a nivel será de la anchura legal de la Colada, es decir, 10 metros.

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

En las calles A, B y D, en la zona de cruce con la vía pecuaria, no se permite el aparcamiento en los 10 metros de anchura de la Colada y las calles mantienen sus aceras para permitir la continuidad del paseo peatonal pavimentado hasta la avenida de Majadahonda. Estas aceras se tratarán también con adoquín de hormigón u hormigón impreso.

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

Art. 32. *Zona 06. Instalaciones para suministro de energía eléctrica.*—1. Definición: se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica según normas de la compañía suministradora.

2. Ámbito: zona definida con este uso en los planos de ordenación.

3. Condiciones particulares: la edificabilidad que puedan representar los centros de transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

De cara a un menor impacto visual, se tenderá preferiblemente a soluciones enterradas.

Art. 33. *Zona 07. Espacios libres. Vía pecuaria.*—1. Definición: se corresponde con la zona señalada en los planos de ordenación P-01 y P-02 correspondientes a la Colada de San Antón, con una anchura legal de 10 metros.

2. Usos permitidos: los establecidos en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en los artículos 30 y 31,

así como los usos comunes complementarios establecidos en el artículo 32 de la misma Ley.

3. Condiciones específicas: los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 kilómetros por hora.

Se prohíben los accesos tanto peatonales como rodados a las parcelas privadas desde la Colada de San Antón.

Se permite el acceso ocasional (no permanente) de vehículos para el mantenimiento del centro de transformación situado junto a la Colada, por su frente en una anchura de 9 metros y fondo de 10 metros, donde no se plantará arbolado y se tratará con tierra.

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

En cuanto al arbolado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 27 de estas ordenanzas.

4. Otras condiciones de la vía pecuaria según informe de la Dirección General de Agricultura y algunas aclaraciones para el ámbito que nos ocupa:

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

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

- Se deberá realizar un camino de zorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje.

Este camino será de 2 metros de anchura mínima y se situará en la zona más baja, junto al bordillo de la avenida de Majadahonda.

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

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

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

En este sentido, la vía pecuaria se encuentra con una topografía a una cota más alta que la avenida de Majadahonda en el tramo más cercano al casco urbano de Pozuelo, formando un talud natural. Este tramo es donde se concentra el arbolado existente a conservar, por lo que la pendiente transversal de la vía pecuaria en esta zona se mantendrá aproximadamente con su topografía original. El camino de zorra, situado en la parte baja, junto a la avenida de Majadahonda, no tendrá una pendiente longitudinal mayor al 8 por 100. El trazado de este camino en esta zona se irá adaptando al arbolado existente a conservar.

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

- Cuando el tramo propuesto lo crucen viales, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el artículo 33 de estas ordenanzas.

A este respecto, los cruces con las calles A, B y D se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebrá, y la zona de mantenimiento del centro de transformación será de zorra compactada.

- Asimismo, en el artículo 31, zona 05-Red viaria de estas ordenanzas, se indican otras condiciones respecto a los cruces con vías pecuarias.

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

- El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico ni se computa como superficie de cesión de redes públicas.
- En general, las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

A este respecto, se consideran tres casos inexcusables y excepcionales. El primero es el cruce de los servicios a través de las calles A, B y D (y sus aceras); el segundo es el espacio reservado para el mantenimiento del centro de transformación, con las salidas y entradas de las conducciones eléctricas y de alumbrado, y el tercero es la ocupación longitudinal del primer metro de vía pecuaria junto al bordillo de la avenida de Majadahonda, bajo el camino de zahorra, para las conducciones de electricidad y el riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

- La continuidad de la Colada de San Antón la asegurarán los ámbitos colindantes. Hacia el Oeste, la Colada podrá continuar fácilmente con los 10 metros de anchura, ya que son terrenos por desarrollar (denominados Nuevo Sector de Empleo I y Nuevo Sector de Empleo II). La continuidad de la Colada hacia el casco urbano la tendrán que asegurar una a una las parcelas urbanas de esa zona Este mediante el retranqueo de sus alineaciones oficiales, por lo que seguramente se reducirá la anchura de la vía pecuaria en algunos de estos tramos del casco urbano, ya que actualmente la vía pecuaria la constituye la propia avenida de Majadahonda, que se encuentra asfaltada para los vehículos motorizados.

Art. 34. *Zona 08. Espacios libres. Arroyo de Bularas.*—1. Definición: se corresponde con la zona calculada como Dominio Público Hidráulico o cauce público del arroyo de Bularas, según el estudio hidráulico complementario al presente Plan Parcial.

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

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

No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.

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

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

Durante la ejecución y desarrollo del Proyecto de Urbanización del sector no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización.»

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos legales oportunos, comunicando que, frente al referido acuerdo, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada a la misma por la Ley 11/1999, de 21 de abril, pone fin a la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.a), en relación con el 8.1 de la Ley 29/1998, de 13

de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

Pozuelo de Alarcón, a 1 de abril de 2005.—El alcalde-presidente, PD, el concejal-delegado de Urbanismo, Medio Ambiente, Vivienda y Obras (Decreto de 16 de junio de 2003), Gonzalo Aguado Aguirre.

(02/5.001/05)

## POZUELO DE ALARCÓN

### URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se pone en general conocimiento que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el pasado día 16 de marzo de 2005, en votación ordinaria y por mayoría de los miembros presentes, ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-02 “Carretera de Húmera y Camino Viejo” del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por la Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

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

2.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 4.4-02 “Carretera de Húmera y Camino Viejo”, promovido por La Fundación General de la Universidad Complutense de Madrid, con las siguientes condiciones:

- a) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial para que los terrenos adquieran la condición legal de solar, incluyendo las correspondientes a las zonas de cesión al Ayuntamiento para espacios libres de uso público.
- b) Será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la ejecución de aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales.
- c) Entre dichas obras exteriores al ámbito, cabe señalar que será por cuenta de los propietarios de los terrenos y promotores de la actuación la construcción de una nueva glorieta en el punto kilométrico 1,400 de la M-508 (acceso a Húmera), la cual deberá ser totalmente definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización como anexo específico al mismo, adaptándose a los criterios y condiciones de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- d) En el Proyecto de Urbanización a formular se definirán con total precisión todos los aspectos relativos a las redes de servicios e infraestructuras bajo la supervisión del Servicio de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal, prestando especial atención a los siguientes aspectos:

1. La red de saneamiento será de tipo separativo, debiendo realizarse las conexiones a la red municipal en los puntos que a tales efectos establezca el Ayuntamiento.
2. En el citado Proyecto, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad