

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37**POZUELO DE ALARCÓN**

URBANISMO

De conformidad con las determinaciones de los artículos 122.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) y 43.2 d) del Reglamento Orgánico del Pleno, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 70.2 de la Ley citada y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), se hace público que el Pleno en sesión ordinaria de 28 de mayo de 2020 ha acordado la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución del APR 3.3-05 “Camino del Monte I” del P.G.O.U., a iniciativa de la Junta de Gobierno Local de 29/04/2020. La parte dispositiva del mencionado acuerdo tiene el siguiente tenor literal:

«Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de reforma interior de la unidad de ejecución del APR 3.3-05 “Camino del Monte I” del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón promovido por la mercantil Empty, S. L., concretado en el documento presentado el 25 de julio de 2017, con NRE 29327/2017, con las modificaciones ahora incorporadas y diligenciadas, presentadas el 4 de marzo de 2020 con NRE 6490/8284, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 en relación con los artículos 59 y 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con el estricto cumplimiento de los condicionantes que se derivan de los informes sectoriales y de los informes técnicos de la Jefe de Planeamiento municipal de 12 de marzo de 2020, que se transcriben a continuación:

1.º 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 de Reforma Interior 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.

2.º 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.

3.º 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 de los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Además de ello, en el citado Proyecto de Urbanización, así como en la ejecución de las obras del mismo, se prestará una especial atención a la disposición de los elementos de mobiliario urbano de forma que las aceras previstas queden libres de obstáculos y no se entorpezca la circulación de los peatones en general y de las personas con movilidad reducida en particular, evitando la aparición de barreras arquitectónicas, sin perjuicio de que se persiga la mayor presencia posible de arbolado en la vía pública.

4.º En función de las consideraciones indicadas en el informe emitido por el Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, el inicio de las obras de urbanización quedará condicionado a la emisión del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos, en relación con la Investigación, a efectuar por el Promotor, al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo, conforme a lo establecido en el art. 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.

5.º En función de las consideraciones indicadas en el informe emitido por el Subdirector General de Protección y Conservación de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, sí durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

6.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe del Ingeniero Técnico en Topografía de fecha 18 de agosto de 2017:

- La delimitación aportada deberá revisarse en fases posteriores después de la demolición de las viviendas existentes y desbroce de las parcelas integrantes del ámbito realizando el correspondiente levantamiento topográfico de detalle.
- En el posterior proyecto de reparcelación se deberá elaborar la representación gráfica alternativa de todas las parcelas catastrales afectadas por el desarrollo urbanístico.

7.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe de la Ingeniero Técnico de Obras de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2017:

- Se tendrá en cuenta que las condiciones de accesibilidad e instalaciones definitivas deberán fijarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización, de forma que las reseñadas en la documentación aportada para el Plan Parcial no tienen carácter vinculante.

8.º Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el informe de la Ingeniero Técnico Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19 de septiembre de 2017:

- El futuro Proyecto de Urbanización debe recoger las medidas preventivas, reductoras y correctoras contempladas en el Estudio Ambiental Estratégico y se realizará un adecuado seguimiento de las mismas para que el impacto ocasionado por las actuaciones derivadas del desarrollo del Plan Parcial resulte COMPATIBLE y asumible por el medio.
- Del estudio de Arbolado afectado por las obras de urbanización (18 uds.) se propone la eliminación de los pies arbóreos cuya conservación resulta inviable (12 uds.), que se compensará por parte del interesado que deberá dar cumplimiento a la obligación exigida por la legislación vigente de reposición del arbolado eliminado por importe de la valoración realizada por la Ingeniero técnico forestal que se cifra en Diez mil setecientos cuarenta y un euros con seis céntimos (10.741,06 € = 845,56 € (Ordenanza de Protección Ambiental) + 9.895,50 € (Ley 8/2005, de 26 de diciembre), del siguiente modo:

- En el supuesto de que se prevea realizar nueva plantación de arbolado en la propia parcela, se deberá garantizar el cumplimiento de la obligación referida mediante la constitución de una garantía por el importe de la valoración del árbol eliminado.

Una vez finalizadas las obras y realizada la nueva plantación de arbolado en la parcela, por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo se efectuará valoración de mercado del arbolado plantado (valor de mercado calculado mediante la base de precios de Paisajismo en vigor), que se descontará de la valoración inicial garantizada, debiendo el interesado dar cumplimiento efectivo y total a la obligación de reposición del arbolado hasta alcanzar el importe de la valoración inicial correspondiente al arbolado eliminado, mediante el depósito en el vivero municipal de árboles por el referido valor, o mediante la ejecución por el Ayuntamiento del resto de la garantía resultante. Una vez cumplida la obligación referida, se procederá a iniciar los trámites para la devolución de la garantía depositada que se haya trascrito en ejemplares viveros entregados en el vivero municipal de Húmera.

- En el supuesto de que no se prevea realizar nueva plantación de arbolado en la propia parcela, el cumplimiento de la obligación de reposición del arbolado eliminado se podrá llevar a efecto de uno de los siguientes modos:

- Mediante el depósito de árboles en el vivero municipal por el importe de la valoración del arbolado eliminado, realizada por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se cifra en 10.741,06 €, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aquel en que reciba la notificación de la Resolución concediendo la licencia. En este caso, la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo indicará el número de especies, calibre y variedad a depositar en el vivero municipal, en función de las necesidades de la Concejalía de Medio Ambiente.

- Mediante el ingreso del importe de la valoración del arbolado eliminado, realizada por la Ingeniero técnico forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que se cifra en 10.741,06 €, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aquel en que reciba la notificación de la Resolución concediendo la licencia.

ID	ESPECIE	Ø BASAL (cm)	ALTURA (m)
	Gleditsia triacanthos	28,0	7,0
2	Cedrus deodara	32,8	11,0
4	Cupressus arizonica	48,7	12,0
5	Morus alba	29,9	5,0
6	Morus alba	37,9	9,0
7	Acer negundo	26,7	5,0
8	Morus alba	29,9	8,0
9	Laurus nobilis	12,0	6,0
10	Ailanthus altissima	9,0	9,0
11	Populus alba x bolleana	20,0	9,0
12	Populus alba x bolleana	60,0	11,0
13	Fraxinus sp.	36,0	11,0
1	Prunus dulcis	80,0	8,0

El resto de los pies arbóreos (6 uds.), deberá ser objeto de conservación y mantenimiento, aplicando como mínimo las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón, en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre.

ID	ESPECIE	Ø BASAL (cm)
3	Pinus pinea	45,8
14	Fraxinus sp.	14,1
15	Thuja sp.	26,0
16	Morus alba	76,0
17	Morus alba	27,0
18	Pinus pinea	66,0

Segundo.—Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la LSCM y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística el presente acuerdo, así como la normativa urbanística del Plan Parcial».

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 22 de julio de 2020 se ha depositado un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Registro correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, una vez cumplida esta condición legal, procede la publicación de las Normas Urbanísticas del mencionado Plan Parcial, cuyo texto es el siguiente:

«I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 3.3-05 (Camino del Monte), Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1.ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.

- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el Acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 3.3-05) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

Art. 3. *Vigencia.*

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

Art. 4. *Efecto.*—Este Plan Parcial de Reforma Interior, 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 venir sobre la presente ordenación por una Revisión Formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar las determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades indicadas en los Artículos 67 y 69 de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del Planeamiento de rango superior (PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón).
- b) Que no supongan disminución de zonas verdes o espacios libres públicos, por debajo del estándar establecido en el Art. 36 de la L.S.C.M.
- c) Que no se den los supuestos previstos para revisión en el Art. 68 de la L.S.C.M.

Art. 6. *Contenido documental del Plan Parcial.*—El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1.^a del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 47 a 49 ambos inclusive):

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la Ordenación propuesta y de su adecuación al PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, y a la LSCM.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación.

Art. 7. *Normas de interpretación.*

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

últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.

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

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

II. TERMINOLOGÍA

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

En cuanto a la terminología referida 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.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 10. *Calificación del suelo.*

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:
 - 1-(RU). Residencial unifamiliar.
 - 2-(VP). Viario público.

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

Art. 11. *Redes públicas.*

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

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

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

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

- b) De cesión:
 - Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.
 - Suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso, previa suscripción con el Ayuntamiento de un Convenio Urbanístico a dichos efectos.
- 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 PGOU, el Ámbito constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90% del total.

IV. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

Art. 13. *Condiciones generales para su desarrollo.*

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

Art. 14. *Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.*

- a) Serán proyectos de desarrollo del Plan Parcial los siguientes:
 - Proyecto de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

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 justificadamente si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, solicitando a la finalización de las obras al Ayuntamiento la recepción de las mismas, dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración.
- b) Garantías:
 - Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10% 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% 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.

V. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 16. *Normativa de aplicación.*—Será de aplicación, con carácter general, la Normativa definida en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

Art. 17. *Obras e infraestructuras a cargo del *Ámbito*.*—Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores al *Ámbito*, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

- Vialidad. Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo para servicios.
- Saneamiento. Colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas.
- Suministro de agua. Distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Suministro de energía eléctrica incluidas conducción, distribución, alumbrado público y CT. y de mando.
- Jardinería y arbolado, así como mobiliario urbano en espacios libres.

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

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

Art. 18. *Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.*—El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Suministradoras.

Art. 18 bis. *Condiciones relativas a las infraestructuras de saneamiento.*—El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el *ámbito* no será superior a 8,7 m³/día.

La red de saneamiento interior del *ámbito* se conectará a los colectores municipales, de tipología unitaria, por lo que dicha red será unitaria.

No se podrá incorporar a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Art. 19. En el caso de las instalaciones sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

VII. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

En todo aquello que de forma específica no quede regulado en estas Normas Urbanísticas será de aplicación la Normativa definida sobre estos conceptos en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

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

Las zonas son las siguientes:

- 1 (RU)-Residencial unifamiliar.
- 2 (VP)-Viario público.

Art. 21. Zona 1-Residencial unifamiliar (RU).

1) Definición.

Corresponde a las manzanas resultantes de la ordenación, denominadas RU.

Uso Residencial con tipología de vivienda unifamiliar pudiendo formar conjuntos con zonas comunes, regulados mediante División Horizontal o figura similar.

2) Localización.

Queda señalada en los planos de Ordenación. Se definen dos manzanas, RU-1 y RU-2, cuya única diferencia es la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

3) Tipología.

Edificación aislada o pareada.

4) Alineaciones y rasantes.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5) Parcela mínima.

A efectos de segregaciones, la parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 375 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 12 metros.
- Diámetro mínimo inscrito: 12 metros.

6) Altura máxima y número de plantas.

- N.º de plantas máximo sobre rasante: 2 (B+1).
- N.º de plantas máximo bajo rasante: 2.
- Altura máxima a cornisa: 7 metros.
- Altura máxima a cumbrera: 5 metros sobre la cornisa.
- Sobre la última planta, se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, computando a los efectos de edificabilidad todos los espacios que tengan al menos 1,50 metros de altura libre.

7) Ocupación máxima.

- Sobre y bajo rasante: 50 %.
- Se deberá ajardinar al menos el 10 % de la parcela mediante la utilización de especies de bajos requerimientos hídricos.

8) Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas.

- RU-1 956,7 m²c (máximo 4 viviendas).
- RU-2 194,2 m²c (máximo 1 vivienda).

Total 1.150,90 m²c (máximo 5 viviendas).

La edificabilidad de la zona RU-1 se distribuirá entre las fincas resultantes de la reparcelación.

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante, siempre que se destine a usos no vivideros. Esta edificabilidad se medirá sobre la superficie total de la parcela o manzana que podrá estar compuesta, en su caso, por una parte privada y otra pro indivisa con uso de zonas comunes.

El espacio de planta baja empleado para dar cumplimiento a la dotación mínima de aparcamiento no computará a efectos de edificabilidad máxima.

9) Retranqueos mínimos.

- A alineación oficial de fachada = 3 m.
- A linderos con otras parcelas = 3 m.
- A lindero de fondo = 3 m en planta baja; 5 m en planta primera y bajo cubierta.

El retranqueo lateral no existirá en edificaciones adosadas a lindero.

Podrán instalarse en la banda de retranqueo construcciones destinadas a albergar los contenedores de basuras, siempre que no superen la altura del cerramiento de la parcela.

Se admite la construcción de escaleras de acceso desde el nivel del terreno a la planta sótano o a terrazas de planta baja, así como elementos ornamentales de las edificaciones o de jardinería, tales como pérgolas, barandillas, jardineras, etc.

La edificación completamente subterránea destinada a garaje, podrá situarse en la banda de retranqueo.

10) Otras condiciones.

Para aquellas determinaciones que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo, regirán las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón correspondientes a la Ordenanza 4-Vivienda Unifamiliar.

11) Condiciones de aparcamiento.

En cada parcela se dispondrá en el interior de la misma como mínimo las plazas siguientes:

- RU-1 4 plazas por vivienda.
- RU-2 2 plazas por vivienda.

Las plazas de aparcamiento podrán disponerse en sentido perpendicular al frente de fachada, ocupando para ello toda la longitud de dicho frente.

12) Condiciones de uso.

Uso principal:

- Residencial en vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Despachos profesionales vinculados a las viviendas.

Art. 23. Zona 2-Viario público (VP).

1) Definición.

Corresponde a la calle de tráfico rodado Avenida del Monte y al viario en fondo de saco del mismo nombre, que da acceso a las viviendas unifamiliares. Incluye calzadas y aceras para el tránsito peatonal. Su carácter es local y de uso público.

2) Consideraciones específicas.

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

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

Lo que se hace público según la normativa aplicable, significando que contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, o cualquier otro que se estime procedente, indicándose que la interposición de recurso no paraliza la ejecutividad del acuerdo.

En Pozuelo de Alarcón, a 27 de julio de 2020.—El secretario general del Pleno, Gonzalo Cerrillo Cruz.

(02/19.316/20)

